

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

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**Направление подготовки 21.04.02 – землеустройство и кадастры.
Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан и приемы
рационального их использования»**

**Научный руководитель магистерской программы
профессор Сафиоллин Ф.Н.**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**на тему: «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ
ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ (на примере газопровода от ГРС пос.
Новониколаевска до котельной на территории АО КНПО по ул.
Дементьева 1)**

Выполнил _____ Семенеев Рамиз Фаильевич

Научный руководитель –

к.с.-х.н., доцент

_____ Трофимов Н.В.

Допущена к защите –

зав. выпускающей кафедры, профессор _____ Сафиоллин Ф.Н.

Казань – 2018

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Вопрос правового регулирования линейных объектов по-прежнему остается одним из самых сложных в градостроительном и земельном законодательстве Российской Федерации. Отсутствие эффективного и универсального правового регулирования и возникающая практика на его основе значительно усложняют развитие городов, инвестиционное развитие территорий и их улучшение.

В настоящее время вопросы, связанные с государственной регистрацией прав на линейные (линейно расширенные) объекты, очень актуальны. Линейные объекты (часто опасные) должны управляться должным образом, есть необходимость в их обороте.

Следует отметить, что ни Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - закон о регистрации), который вступил в силу 31.01.1998, ни Гражданский кодекс Российской Федерации, прямо называемый линейными объектами как недвижимость.

Метод и порядок технического учета линейно расширенных объектов как объектов недвижимости появились только с принятием Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденных Приказом Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921. До рождения настоящего Положения владельцы такого имущества не смогли зарегистрировать свое право при отсутствии документации для технической инвентаризации линейных объектов по объективным причинам. В этой связи следует отметить, что изменения в Правилах Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - *usgr*), отражающие особенности линейных объектов, таких как длина, были сделаны только в конце 2006 год - Правительство Российской Федерации от 22.11.2006 № 710.

Основной проблемой линейных объектов в образовании земли является достаточная длина линейных объектов и прохождение значительного количества земельных участков, расположенных на разных участках земли, при различных правах пользования.

Эксплуатация некоторых линейных сооружений требует полного владения землей (дороги, отдельные участки трубопроводов высокого давления и электрических сетей), что должно обеспечиваться правом, исключаящим право пользования другим лицом: аренда, постоянное (бессрочное) использование или собственности.

В то же время присутствие линейных объектов не является препятствием для использования земли по прямому назначению (подземные трубопроводы и линии связи, воздушные кабели и провода), хотя их присутствие на земле создает некоторые неудобства для владельца земельные участки.

Целью исследования является анализ существующего законодательства, регулирующего кадастровые работы и учет линейных объектов на примере газопровода высокого и среднего давления в городе Казани.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

1. Проанализировать существующую нормативную и научную литературу и выявить характерные особенности кадастровой деятельности по отношению к линейным объектам.
2. Дайте природно-климатические характеристики области исследований.
3. Рассмотрение кадастровых работ и проведение кадастрового учета газопровода высокого, среднего давления.
4. Изучить порядок установки зон безопасности по линиям газопровода.
5. Дайте расчет стоимости кадастровых работ, касающихся линейной конструкции.

Предметом исследования являются кадастровые работы и кадастровая регистрация линейных объектов.

Объект исследования - трубопровод высокого, среднего давления от ГРС 5 деревня новониколаевка до котельной на территории ул. КМПО ул. Дементьева 1.

Глава I. ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ОТНОШЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

1.1. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости установлен Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости устанавливает состав, структуру кадастровых данных и правила внесения кадастровых данных в реестр объектов недвижимости, а также структуру, структуру и правила ведения кадастровых дел.

Порядок определяет правила воспроизведения кадастровых сведений изменяется на кадастровые карты.

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости :

а) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, незавершенное строительство);

б) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

в) описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости недвижимости, если объект недвижимости является земельный участок;

г) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определяется порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объект недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

д) кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение, номер этажа, в котором расположено помещение (с высотой),

описание расположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если в собственности находится помещение;

е) площадь определяется с учетом требований, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Основой государственного кадастра недвижимости являются:

а) государственная геодезическая сеть и геодезические сети специального назначения (геодезическая основа кадастра);

б) карты, планы (картографические основы кадастра).

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

а) реестр объектов недвижимости (систематизированный набор записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания сведений о таких объектах, внесенных в государственный кадастр недвижимости);

б) кадастровый случай (совокупность собранных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости);

в) кадастровые карты (по одной карте на основе тематических карт в графической форме и текстовой форме воспроизводятся включены в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, о прохождении государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается расположение точек основных граничных сетей).

Реестр объектов недвижимости состоит из:

а) реестров объектов недвижимости кадастровых округов, ведение которых осуществляется на электронных носителях

б) форм государственных реестров земель кадастровых районов, содержащих сведения о ранее рассмотренных земельных участках (далее – формы ГРЗ КР), и журналы учета кадастровых номеров кадастровых районов на бумажных носителях.

Реестры создаются на основе государственных реестров земель кадастровых округов на электронных носителях, которые были неотъемлемой частью единого государственного реестра земель.

Кадастровые сведения в реестре содержатся в текстовой форме и группируются по следующим записям:

а) об объектах недвижимости, расположенных на территории кадастрового округа;

б) о прохождении государственной границы Российской Федерации;

В) о границах между субъектами Российской Федерации;

г) на границах муниципальных образований;

д) границы населенных пунктов;

е) специальные экономические зоны;

г) на поверхностных водоемах;

з) о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, территориях объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

И) о проекте межевания территории;

к) о кадастровом делении территории кадастрового округа;

К) о картографической и Геодезической основах кадастра.

Кадастровые карты составляются на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, о прохождении госу-

дарственной границы Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывает расположение опорных точек граничных сетей. Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц (далее - публичные кадастровые карты). Состав сведений государственных кадастровых карт, а также состав сведений других кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются регулирующим органом в области кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат опубликованию на официальном сайте органа кадастрового учета в сети Интернет.

Вывод: история развития государственного кадастра недвижимости в России определяется в первую очередь уровнем экономического развития и характером отношений собственности.

Первым нормативно-правовым документом стал Федеральный закон "О Государственном земельном кадастре", который был принят 2 января 2000 года (утратил силу).

В июле 2007 года был принят закон "О государственном кадастре недвижимости", внесенный Правительством Российской Федерации.

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, издаваемых в соответствии с ними.

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости установлен Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

2. Кадастровые работы в отношении объектов недвижимости

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе следующих принципов:

Принцип единства технологии ведения государственного кадастра недвижимости на всей территории Российской Федерации.

Принцип обеспечения доступности и непрерывности обновления кадастровой информации, содержащейся в государственном кадастре недвижимости.

Принцип сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. В случае расхождения информации на бумажных и электронных носителях приоритет отдается информации на бумажных носителях.

В государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, созданной в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях. [5,106]

Основные понятия технической инвентаризации

Термин «инвентаризация» в переводе с латинского означает подробную опись наличного имущества. Понятие техническая инвентаризация означает выявление в натуре и опись состава объектов капитального строительства.

Техническая инвентаризация - систематизированные действия по сбору, обработке (составлению технического паспорта), хранению и выдачи ин-

формации о наличии, местоположении, составе, техническом состоянии, действительной инвентаризационной стоимости объекта недвижимости и их правообладателях на основании результатов обследований в натуре.

Таким образом, основная задача технической инвентаризации заключается в описании и определении принадлежности объектов капитального строительства. Сведения технической инвентаризации являются основой: ведения кадастра объектов недвижимости; определения размера налога на имущество (для налогообложения физических и юридических лиц); формирования инвентарных дел, образующих архивный государственный фонд Российской Федерации, включая технические паспорта, оценочную или иную техническую документацию: регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов.

Дела и документы архивных фондов являются федеральной собственностью и не могут быть объектами сделок, в т.ч. купли-продажи, за исключением случаев, указанных в федеральных законах.

В соответствии с правилами ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства объектами технической инвентаризации и учета являются:

- а) здание: нежилое, жилой дом, многоквартирный дом,
- б) помещение: нежилое, жилое (квартира, комната),
- в) сооружение (виды назначений варианты согласно требований),
- г) объект незавершенного строительства.

По характеру и объему работ техническая инвентаризация разделяется на основную (первичную) и текущую.

Основной (первичной или первоначальной) называется инвентаризация, осуществляемая для получения учетно-технических данных об объекте. Такая инвентаризация осуществляется путем обследования, съемки и технического описания объекта с составлением инвентаризационно-технической документации.

Текущей инвентаризацией является регистрация текущих изменений в составе, состоянии и стоимости строений, учтенных при основной инвентаризации, и производится после капитального ремонта, перепланировки, возведении или сносе строений, а также по другим причинам, вызывающим изменения в учетно-технических характеристиках.

По организационно-технологическому признаку инвентаризационно-технические работы подразделяются на полевые (натурные) и камеральные. К полевым (натурным) относят обследование со съемкой строений и сооружений с их территориями, к камеральным - обработку данных натурных измерений и обследования и составление по ним исполнительной инвентаризационно-технической документации, регистрации этой документации в ОТИ (проведение технического учета в виде присвоения инвентарных и реестровых номеров).

Организация и проведение работ при технической инвентаризации

Техническая инвентаризация объектов производится в следующем порядке:

- а) изучается имеющаяся на объект документация, изготавливаются рабочие чертежи, планы, схемы;
- б) определяются примерные объемы работ и согласовываются с заказчиком сроки сдачи исполненной учетно-технической документации;
- в) проводятся натурные работы на объекте учета: обследование и обмер объекта с описанием их конструктивных элементов и определением физического износа, составляются абрисы;
- г) в камеральных условиях вычерчивается: инвентарный план территории; план, а при наличии конструктивных особенностей - разрезы здания или/и сооружения; заполняются данными учета разделы технического паспорта;
- д) проверяются, согласовываются и принимаются выполненные исполнителем работы;

е) материалы технической инвентаризации регистрируются в архиве ОТИ.

Для работ используются исполнительные строительные, геодезические и землеотводные материалы, технические проекты, сметы и другие чертежи, графики и т. д.

Графические материалы выявляются в эксплуатационных организациях, в подразделениях городского хозяйства, а также в бюро технической инвентаризации. По этим материалам определяются границы инвентарных объектов и объемы работ. Составляется сметно-финансовый расчет, составляется график, заключается договор на проведение работ.

Техническая инвентаризация объектов недвижимости осуществляется на основании договора подряда, заключаемого ОТИ с правообладателем или органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о проведении технической инвентаризации.

Техническая инвентаризация объекта недвижимости, находящегося в общей (совместной или долевой) собственности, может проводиться ОТИ по заявлению любого из собственников на основании заключенного с ним договора подряда.

Установление конкретных составляющих объекта недвижимости производится правообладателем на основании проектной документации на строительство (реконструкцию), исполнительной учетно-технической документации и разрешения на ввод (акта ввода) здания в эксплуатацию.

Подготовительные работы:

- а) ознакомление с правоустанавливающими документами;
- б) заключение договора с заказчиком на проведение первичной технической инвентаризации здания;
- в) изучение материалов предыдущих обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации;

г) определение количества персонала, необходимого для проведения технической инвентаризации в полном объеме в установленные договором сроки;

д) подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ, с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ).

При необходимости - съемка земельного участка, относящегося к объекту инвентаризации.

Съемка, обследование и техническое описание объекта и его составляющих и составление абриса.

Составление ситуационного плана.

Составление плана объекта (плана расположения зданий и сооружений на земельном участке).

При необходимости построение поэтажных планов зданий.

Вычисление площадей и объемов.

Составление экспликаций к планам.

Определение физического износа объекта.

Определение инвентаризационной стоимости объекта.

Составление технического (кадастрового) паспорта (технического описания объекта).

Проверка и приемка выполненных исполнителем работ.

Технический учет объекта (присвоение инвентарного номера и включение материалов технической инвентаризации в архив ОТИ).

Согласование документации с Заказчиком, передача ему оригинала технической документации и подписание акта приема-передачи выполненных работ.

Текущая техническая инвентаризация проводится по заявке правообладателя объекта недвижимости при изменении его технических или качественных характеристик (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустрой-

ства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подготовительные работы при текущей технической инвентаризации объекта недвижимости осуществляются ОТИ в следующей последовательности:

- а) ознакомление с правоустанавливающими документами;
- б) заключение договора с заказчиком на проведение текущей технической инвентаризации объектов недвижимости;
- в) изучение материалов предшествовавших обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации;
- г) определение количества персонала, необходимого для производства обследований объекта во всем его объеме в установленные договором сроки;
- д) подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ, с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ).

Обследование объекта недвижимости в целях выявления фактов возведения, восстановления, надстройки, реконструкции или сноса объекта или его составляющих.

Сравнение полученных в результате обследования сведений с имеющимися у инвентаризатора сведениями об объекте.

Определение измененных количественных и качественных характеристик объекта.

Внесение соответствующих дополнений и изменений в техническую документацию (технический (кадастровый) паспорт объекта).

Определение инвентаризационной стоимости объекта в случае принадлежности его физическому лицу.

Составление выходной документации на объект.

Проверка и приемка выполненных работ.

Включение материалов текущей технической инвентаризации в архив ОТИ.

Объекты учета и исполнительная документация

Кадастровые работы выполняют кадастровые инженеры. Осуществление кадастровой деятельности возможно только при наличии действующего квалификационного аттестата, которые выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Для получения аттестата необходимо пройти проводимую в форме квалификационного экзамена аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам.

Квалификационный аттестат - документ единого федерального образца. Он признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров, который ведется (причем, на электронных носителях) центральным аппаратом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

С государственным реестром кадастровых инженеров можно ознакомиться на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Из него любой желающий может узнать номера телефонов и адреса электронной почты всех представленных в нем кадастровых инженеров.

Но этим содержание государственного реестра кадастровых инженеров не исчерпывается. Наряду с фамилией, именем и отчеством кадастрового инженера, в нем приводятся страховой номер его индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, почтовый адрес, дата выдачи квалификационного аттестата и его идентификационный номер, сведения о форме организации кадастровой деятельности и о результатах профессиональной деятельности кадастрового инженера. Если кадастровый инженер является членом саморегулируемой организации (СРО), приводятся сведения об этой организации.

Чтобы стать обладателем аттестата кадастрового инженера, необходимо соответствовать целому ряду требований. Во-первых, быть гражданином Российской Федерации. Во-вторых, иметь соответствующее, как минимум среднее профессиональное, образование. В-третьих, у соискателя не должно быть непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления.

Физическое лицо, чей квалификационный аттестат аннулирован, какое-то время не вправе повторно обращаться с заявлением о его получении. Длительность такого запрета зависит от оснований, послуживших причиной аннулирования. Если же это случилось после установления факта представления подложных документов при получении аттестата, для виновного в совершении такого проступка работа кадастровым инженером так и останется несбыточной мечтой - он навсегда лишается права стать обладателем этого документа.

Наиболее частых причин аннулирования действующего квалификационного аттестата кадастрового инженера несколько: заявление самого кадастрового инженера, несвоевременное представление необходимых документов. Неоднократное принятие в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, связанным с грубыми нарушениями кадастровым инженером требований, установленных в документах, регулирующих кадастровую деятельность, - еще один повод лишиться аттестата.

Обычно решение о его аннулировании по этой причине принимается, если в течение календарного года кадастровый инженер допустил не менее десяти грубых ошибок.

Кадастровый инженер самостоятельно выбирает форму организации и место осуществления своей кадастровой деятельности. И если мест таких множество, то выбор форм ограничен. Законодательством предусмотрено две. Он может быть индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица на основании заключенного трудового договора. Одно-

временное осуществление кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя и работника юридического лица не допускается.

Минимальная численность персонала в компаниях, специализирующихся на оказании кадастровых услуг, ограничена. Но не слишком жестко. Они обязаны иметь в своем штате не менее двух кадастровых инженеров, имеющих право осуществлять кадастровую деятельность.

Кадастровые инженеры могут на добровольной основе создавать саморегулируемые организации. Эти объединения в форме некоммерческих партнерств вправе осуществлять различные виды деятельности, но не заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ.

Наиболее востребованные функции таких СРО - это:

- а) представление законных интересов своих членов в их отношениях с государственными структурами;
- б) разработка и реализация обязательных для членов СРО правил работы;
- в) осуществление контроля деятельности членов СРО;
- г) рассмотрение жалоб на действия членов организации и применение в их отношении мер ответственности, предусмотренных ее внутренними документами.

Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ. Законодательством Российской Федерации предусмотрены случаи, когда проведение кадастровых работ осуществляется на основании определения суда.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором. (Согласно статье 426 Гражданского кодекса Российской Федерации публичным признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности).

Заказчик может заключить договор на кадастровые работы с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Согласно этому

договору он обязуется принять документы, подготовленные в результате выполнения предусмотренных в договоре кадастровых работ и оплатить выполнение этих работ.

В свою очередь, исполнитель кадастровых работ обязуется выполнить их в полном объеме (объем этот определяется заказчиком) и передать заказчику все документы, необходимые для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет или снятии с учета объекта недвижимости.

Стоимость кадастровых работ, подлежащих выполнению, определяется сторонами договора.

Результатом кадастровых работ могут быть межевой план, технический план или акт обследования.

Объектами, подлежащими технической инвентаризации, являются комплексы зданий и сооружений, отдельно стоящие здания и сооружения, как завершенные, так и не завершенные строительством, а также самовольно возведенные, бесхозные и разрушенные здания и сооружения.

Единицей технической инвентаризации и учета является инвентарный объект.

Основным признаком инвентарного объекта технической инвентаризации является назначение, устанавливаемое из разрешительной документации на строительство этого объекта и/или акта ввода в эксплуатацию.

Результатом технической инвентаризации является составленный на каждый объект недвижимости технический паспорт, в котором фиксируется наличие объекта в натуре, фактическое его местоположение (адрес), собственник (владелец), границы, состав, назначение, использование, технические характеристики, стоимость, состояние, инвентарный номер, реестровый и кадастровый номера, а также отметка о внесении сведений о данном объекте в реестр объектов недвижимости.

Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра.

Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом.

Форма кадастрового паспорта, представленная в Законе 221-ФЗ, отличается от формы технического паспорта тем, что содержит только те сведения, которые необходимы для регистрации прав на объекты недвижимости. Все остальные характеристики, получаемые в процессе проведения технической инвентаризации: материал фундамента и стен, параметры помещений, наличие окон, дверных проемов, водопровода, канализации и т. п. и учитываемые в техническом паспорте, в кадастровом паспорте не указываются. Он содержит минимум характеристик и состоит из двух страниц: одна с описанием объекта недвижимости, вторая - ситуационный план.

Оформление кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства предусматривается на вертикально расположенном листе(ах) формата А4, но ситуационный план объекта может оформляться на листах большего формата. Каждый лист кадастрового паспорта, в том числе и оформленный на отдельном листе ситуационный план объекта недвижимого имущества, заверяется подписью руководителя выдающего его органа (организации) или уполномоченного лица и оттиском печати соответствующей организации. На каждом листе кадастрового паспорта проставляются номер листа и общее количество листов, которое содержит кадастровый паспорт.

Оформляется кадастровый план помещения с учетом тех же требований, что и для кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

На начальной стадии работ по технической инвентаризации объекта капитального строительства проводится комплекс работ по определению состава объекта инвентаризации.

Так как на сегодняшний день инвентаризация носит заявительный характер, то первую информацию об объекте получают из заявления соб-

ственника, в котором указывается минимальная необходимая информация (наименование объекта по имеющимся правоустанавливающим документам, адрес объекта и цель обращения в организацию технической инвентаризации (ОТИ)).

После получения заявки в ОТИ выясняется наличие технического учета по данному объекту. При этом проверяется наличие технической документации (инвентарного дела) в архивах ОТИ на данный объект.

При отсутствии документации и необходимости выполнять первичную техническую инвентаризацию объекта формируется инвентарный объект (объект учета) исходя из правил, обозначенных в инструктивных материалах по инвентаризации конкретных типов объектов.

Инвентарный объект является единицей технической инвентаризации и учета.

Назначение, устанавливаемое из разрешительной документации на строительство этого объекта и/или акта ввода в эксплуатацию, является основным признаком инвентарного объекта технической инвентаризации. Кроме того, должны учитываться технологические или функциональные связи между составляющими объекта, количество строений основного назначения, единство территории, учетной и балансовой стоимости, конструктивных и функциональных частей зданий, пользования и владения.

При проведении текущей инвентаризации возможно изменение состава объекта, например, разделение сложного объекта на более простые составляющие части, которые становятся самостоятельными объектами, исчезновение старых или проявление новых составляющих частей объекта в результате проведения реконструкции или капитального ремонта. В этом случае в техническую документацию вносятся изменения.

1.2. Понятие «линейный объект»

Вопрос о линейных объектах всегда был и является до сих пор одним из самых сложных в градостроительном и земельном законодательстве РФ. Отсутствие эффективного и универсального нормативно-правового регу-

лирования существенно затрудняет градостроительные и земельно-имущественные отношения.

Даже понятие линейного объекта вытекает из нескольких нормативно-правовых актов и складывается из нескольких характеристик, это:

1. **Протяженность объекта** - длина объекта намного превышает его ширину.

2. **Всегда сооружение.** Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов» (Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

3. **Связь с землей.** В зависимости от связи с землей можно выделить надземные (воздушные), наземные (поверхностные) и подземные линейные объекты.

4. **Назначения.** В зависимости от назначения линейные объекты подразделяются на: транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, троллейбусные линии); электрические сети; канализационные и ливневые коллекторы; линии связи; водоводы и водопроводы; газопроводы; нефтепроводы; водоводы; коллекторы; каналы, мелиоративные каналы.

1.3. Нормативно-правая база

В действующем законодательстве понятие «линейный объект» используется во многих нормативно-правовых актах различной юридической силы. Особенностью такого использования является, во-первых, отсутствие единого законодательного акта в ранге федерального закона, комплексно определяющего все аспекты создания и функционирования линейных объек-

тов, и, во-вторых, упоминание в законодательстве о линейных объектах носит характер перечисления их видов в различных вариациях, без формулирования юридически четкого и корректного, называющего виды и признаки таких линейных объектов, определения. Отсутствие единого унифицированного определения понятия «линейный объект» следует признать слабой стороной законодательства, порождающей целый спектр правовых и технологических проблем.

Для проведения кадастровых работ по линейным объектам (независимо от их назначения) кроме основных нормативно-правовых актов, регламентирующих кадастровую деятельность рекомендовала бы обязательно ознакомиться в первую очередь с Кодексами:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ. (ст. 89,90,91)
3. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.
4. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
5. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. (ст. 133 и 134). с Федеральными законами:

- Федеральный закон от 30.12.2009 г № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

В зависимости от назначения объекта с другими подзаконными актами.

Например, если вы осуществляете комплекс работ по оформлению прав на Автомобильную дорогу, то необходимо кроме вышеперечисленных актов изучить такие нормативно-правовые акты как:

1. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Указ Президента России от 27.06.1998 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».
3. Постановление Правительства РФ от 20.10.2009 № 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектами дорожного сервиса, размещаемыми в границах полос отвода».
4. Постановление Правительства России от 28.09.2009 № 767 «О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации».
5. Постановление Правительства России от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».
6. Постановление Правительства РФ от 01.12.1998 № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования».

Дополнительно есть еще множество различных Правил и Приказов, ведомственных нормативных актов и СНиПов.

1.4. Государственный кадастровый учет линейных объектов

При необходимости поставить на кадастровый учет недвижимость с большими трудностями сталкиваются владельцы линейных объектов, таких как линии электропередач, линии газификации и т.п. Межевые планы, представленные для кадастрового учета земельных участков под такими объектами, в объеме порой достигают тысячи страниц. Это большой труд и для изготовителя такого межевого плана, и для специалистов, которые впоследствии будут осуществлять процедуру кадастрового учета. А если учет с первого раза не удалось осуществить, то есть были обнаружены причины для отказа в проведении учета, то документы возвращаются на доработку заявителю. А при следующем обращении данные вносятся в базу по новой - и снова тысячи страниц информации вбиваются терпеливыми руками сотрудников отдела ввода данных, проверяются и анализируются в отделе кадастрового учета и так каждый раз пока не будет принято положительное решение. Так что, самый идеальный исход дела - и для заявителя, и для спе-

циалистов кадастровой палаты - это кадастровый учет на основании грамотных и в соответствии с законодательством составленных документов, в том числе межевого плана, и, как результат, - получение кадастрового паспорта земельного участка при первом же обращении с заявлением.

При учете участков, занятых под линейными объектами, в народе названных «пяточками», заявитель чаще всего сталкивается с проблемой изначально неверных сведений указанных в правоустанавливающих документах, выданных органами местного самоуправления. Например, земельный участок располагается на землях населенных пунктов, а в постановлении указаны земли промышленности. Хотя орган кадастрового учета ежемесячно предоставляет в органы местного самоуправления сведения кадастра в виде кадастровых карт. Если содержание документа базировать на данных ежемесячной «выгрузки», а значит самых актуальных сведениях, то можно свести к минимуму такие досадные ошибки в документах. Кроме того, по запросу органов местного самоуправления, орган кадастрового учета бесплатно предоставляет сведения кадастра. Изначально подготовив правоустанавливающий документ с верными характеристиками, можно значительно облегчить и сократить процесс осуществления кадастрового учета. Потому что, согласно ч.9 ст.38 Закона о кадастре (Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»), при кадастровом учете местоположение границ земельного участка определяется по сведениям, содержащимся в правоустанавливающем документе. Если в нем отсутствуют сведения о границах, то необходимые данные могут содержаться в документах об образовании земельного участка. Когда сведения о границах документально подтвердить невозможно, границами земельного участка являются границы, существующие на местности 15 и более лет. В состав приложения межевого плана, подготовленного в результате уточнения границ земельного участка, занятого опорами линий электропередач, должны включаться следующие документы (их копии), подтверждающие

- право собственности на сооружение (линию электропередачи, электросетевой комплекс и т.д.)
- состав такого сооружения (копия техпаспорта или техплана, подтверждающего количество опор).

Надо отметить, что межевой план линейных объектов составляется на многоконтурный земельный участок, то есть это множество замкнутых контуров, не имеющих общих точек соприкосновения, объединенных одним владельцем и назначением земельных участков. Кроме того, в межевой план должны быть включены сведения о местоположении границ частей многоконтурного земельного участка, занятого опорами линии электропередач. В новую редакцию Требований к оформлению межевого плана добавлена глава V «Особенности подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в ч.10 ст. 25 Закона о кадастре» об особенностях подготовки межевого плана в отношении земельных участков:

- на которых расположены отдельные типы сооружений (линейные и тому подобные), а так же о частях этих земельных участков;
- дороги общего пользования федерального значения и земельные участки, предназначенных для размещения таких дорог.

В этой главе указаны особенности подготовки и оформления межевого плана при выполнении кадастровых работ в отношении многоконтурных земельных участков, многоконтурных частей земельных участков, земельных участков единого землепользования.

Еще больше затруднений возникает в том случае, если опоры расположены на земельных участках, принадлежащих третьим лицам, границы которых уже учтены в кадастре. При уточнении границ такого земельного участка необходимо исключить из состава указанного земельного участка части, занятые соответствующими объектами недвижимости (опорами линий электропередач). Таким образом, в межевом плане в этого земельного участка должны отражаться контуры внутренних границ, в пределах которых располагаются опоры. Если данное требование не было выполнено, собственник

линии электропередачи вправе обратиться в кадастровую палату с заявлением об учете изменений земельного участка, занятого опорами, с приложением межевого плана. По новым правилам, наличие охранной зоны, а земли под линиями электропередач, как правило, входят в охранную зону, решает вопрос возникавший ранее с обеспечением доступа к многоконтурному земельному - доступ осуществляется через данную охранную зону. Если доступ к земельному участку от земель или земельных участков общего пользования обеспечивается через зону, на Схеме отображаются границы такой зоны.

При установлении доступа через зоны с особыми условиями использования территории в соответствующем разделе указывается характеристика данной зоны. При этом, в случае отсутствия в кадастре сведений о данной зоне, в состав Приложения включается копия документа, подтверждающего установление данной зоны.

Рекомендации по составлению межевых планов для линейных объектов достаточно универсальны и не должны вызывать серьезных затруднений. Главный принцип составления любого документа - это достоверная информация, соответствующая действительности. Когда функции каждого участника процесса - заявителя, органов местного самоуправления, кадастрового инженера, специалиста кадастровой палаты - доведены до конца, то вся процедура должна также уложиться в установленные законом сроки - 20 рабочих дней.

Глава II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ ИССЛЕДОВАНИЯ

2.1. Географическое положение г.Казани

Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.



Рисунок 1 – Месторасположение Республики Татарстан на карте Российской Федерации

Общая площадь республики составляет 67 836,2 кв.км. Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Столицей республики является город Казань.

Казань расположена на левом берегу Волги при впадении в нее реки Казанки. Левый берег Волги представляет собой комплекс террас, переходящих в коренной берег [19]. Долина Казанки делит город на две части; на западную — правобережную и восточную — левобережную. В пределах го-

рода в Казанку впадают ее притоки: Нокса, Киндерка, Солоница и Сухая река



Рисунок 2 – Месторасположение г.Казани на карте Республики Татарстан

Казань занимает территорию 285 км². С севера на юг она протянулась на 20 км, с запада на восток — почти на 15 км.

2.2. Климатические условия

Территория Казани характеризуется умеренно континентальным климатом с теплым летом и умеренно холодной зимой. Основные особенности климата города формируются под влиянием главных климатообразующих процессов: режима солнечной радиации, общей циркуляции атмосферы и трансформации воздушных масс под влиянием подстилающей поверхности. Наиболее интенсивное влияние оказывают западные воздушные течения, которые смягчают климат городской территории и увлажняют его, наибольшее количество осадков приносят циклоны и

воздушные массы, которые поступают с Атлантического океана и Средиземного моря.

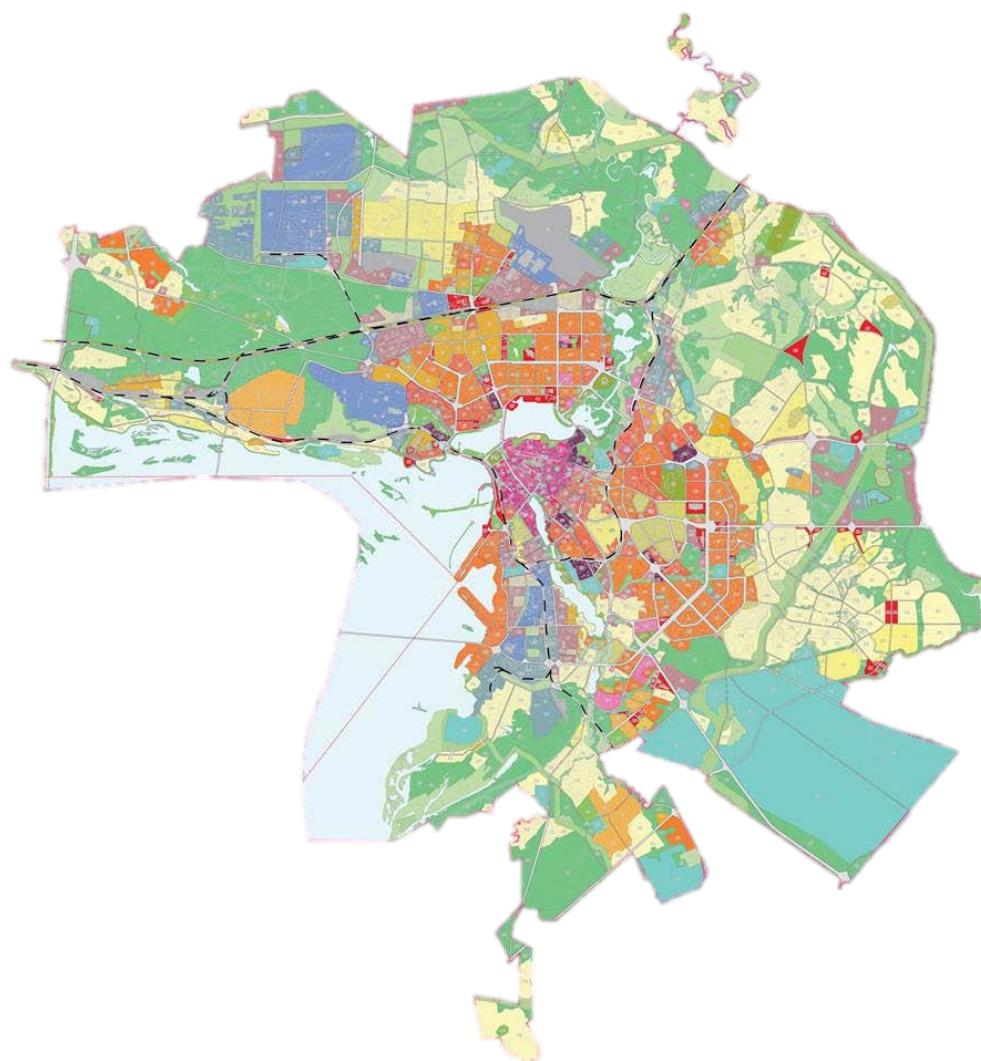


Рисунок 3 – Карта города Казани

Сумма суммарной солнечной радиации за год в районе города Казани составляет около 3900 МДж/м^2 , радиационный баланс - 1350 МДж/м^2 , с ноября по февраль он отрицательный. По данным ФГБУ «УГМС РТ» продолжительность солнечного сияния за год в среднем составляет 1916 ч. Наиболее солнечным является период с апреля по август. Отношение наблюдавшейся продолжительности солнечного сияния к возможной за год составляет 43%, а число дней без солнца – 98.

Важнейшей особенностью климата Казани является наличие двух резко различающихся между собой периодов - теплого (апрель-октябрь) с положительными температурами воздуха и холодного (ноябрь-март) с отрицательными температурами и образованием устойчивого снежного покрова. Средняя многолетняя продолжительность безморозного периода составляет 153 дня. Среднее число дней со снежным покровом около 150.

Температура воздуха является одной из важнейших метеорологических величин, основной характеристикой термического режима конкретной территории служат годовые и средние месячные температуры воздуха

Средняя годовая температура воздуха в Казани составляет 4,1°C. Абсолютный максимум температуры достигал 39°C (август, 2010 г.), абсолютный минимум -47°C (январь, 1942 г.). Согласно информации Гидрометцентра Республики Татарстан август месяц 2016 года отличался аномально высокими температурами. В частности, 19 августа 2016 года по данным метеостанции «Казань», расположенной в Приволжском районе, максимальная температура воздуха составила 34,2°C; метеостанция «Сокол», расположенная в Авиастроительном районе, зафиксировала максимальную температуру воздуха равную 36,5°C.

Важной характеристикой климата являются атмосферные осадки. По количеству осадков Казань относится к зоне умеренного увлажнения. Наибольшее количество осадков приходится на июль, а наименьшее — на март. Среднее многолетнее количество атмосферных осадков в Казани составляет 548 мм в год. Основное количество атмосферных осадков (369 мм) выпадает в теплый период года, в холодный период года выпадает – 179 мм. Количество осадков, выпадающих в жидком виде (дожди), составляет около 70%, в твердом (снег) - 20%, смешанные осадки - 10%.

Средние месячные суммы атмосферных осадков имеют хорошо выраженный годовой ход. Минимальные суммы атмосферных осадков наблюдаются в марте (27 мм), а максимальные – в июне (67 мм).

В период отрицательных среднесуточных температур осадки выпадают в виде снега, образуя снежный покров. Он формируется не сразу, так как наступающие обычно потепления быстро разрушают его. Период между появлением первого снежного покрова (конец октября — начало ноября) и образованием устойчивого снежного покрова (вторая декада ноября) составляет в Казани около 20 дней. Число дней со снежным покровом около 150. Высота снежного покрова достигает наибольших значений в марте.

Средние месячные значения относительной влажности изменяются от 61% в мае до 86% в ноябре. Суточный ход ее достаточно резко выражен весной и летом. Так, например, в июле средняя за месяц относительная влажность в полдень равна 53%, а в полночь - 82%. Зимой суточный ход относительной влажности незначительный.

Показательной характеристикой климата по влажности воздуха является число дней с относительной влажностью $<30\%$ и $>80\%$ в любой из сроков наблюдений. Первая из этих характеристик соответствует высокой сухости, а вторая, наоборот, большой сырости воздуха.

Число дней с относительной влажностью $<30\%$ в г. Казани около 25 за год, а число дней с относительной влажностью $>80\%$ значительно больше - около 115, что обусловлено большим влиянием западных влажных воздушных течений с Атлантического океана, существенно увлажняющих и смягчающих климат города Казани.

Ветровой режим в основном определяется сезонными особенностями распределения поля давления, формой рельефа и характером подстилающей поверхности. В Казани в среднем за год преобладают южные ветры (12,1%), несколько реже наблюдаются юго-юго-восточные (10,5%) и западные ветры (9,5%). Наименьшей повторяемостью отличаются восточные-северо-восточные (3%) и северо-восточные ветры (3,4%).

Многолетняя годовая повторяемость штилей составляет - 11,8%.

В январе месяце в городе преобладают ветры южных направлений (16,4%), несколько ниже повторяемость юго юго-западных направлений

(15,3%). Наименьшая повторяемость ветров восточного-северо-восточного направлений (1,8%). Повторяемость штилей 10,2%.

В июле месяце ветров северных направлений - 10,4%, что несколько ниже западных направлений (8,8%). Наименьшая повторяемость ветров юго-юго-западных направлений (3,7%). Повторяемость штилей 18%. Многолетняя средняя месячная скорость ветра имеют хорошо выраженный годовой ход. Максимальные значения средней месячной скорости ветра зарегистрированы в январе (3,6 м/с), а минимальные - в июле (2,4 м/с)

Мезоклиматические особенности городской территории формируют своеобразие климата Казани и определяются различиями метеорологического режима между отдельными районами города. Мезоклиматические различия определяются следующими факторами: типом подстилающей поверхности, характером застройки, неравномерностью источников тепловых выбросов и эмиссии загрязняющих веществ. Например, более высокие значения температуры воздуха наблюдаются на возвышенностях. Низкие температуры воздуха обычно отмечаются в пониженных формах рельефа: в оврагах, на берегах водоемов и т. д. В городе существует два основных очага повышенных значений температуры: на возвышенной части Вахитовского района и в центральных кварталах Московского и Кировского районов. В зависимости от сезона, времени суток и типа погоды температура воздуха в этих очагах тепла может превышать температуру воздуха других районов города на 3-4° С и более. Широкий залив в устье р. Казанки делит городской остров тепла на два основных очага тепла.

Сама долина р. Казанки и выходящие к ней кварталы Московского и Ново-Савиновского районов располагаются в очаге холода. Наибольшие контрасты температуры воздуха между очагами тепла и холода (до 4-5°С) наблюдаются в ранние утренние часы зимой и летом при ясной погоде.

Распределение в городе относительной влажности определяется особенностями изменения парциального давления водяного пара и температуры воздуха.

Колебания парциального давления водяного пара обусловлены неодинаковой скоростью испарения воды с различных типов городской подстилающей поверхности (асфальт, почва, парки и водоемы). Поэтому между районами города наблюдаются значительные различия относительной влажности воздуха (иногда до 25% и более). Самый влажный воздух наблюдается в пойме р. Казанки, на побережье Куйбышевского водохранилища (весна, осень) и на окраинах города. Наиболее сухой воздух отмечается в возвышенных частях Московского, Авиастроительного, Вахитовского, Советского районов.

2.3. Гидрологическая характеристика

Казань является одним из немногих городов России, имеющим значительное количество крупных водоемов и характеризующимся надежным обеспечением водными ресурсами. На территории Казани зарегистрировано 246 водных объектов, в том числе включая Куйбышевское водохранилище и заливы рек Волга и Казанка, реки Казанка, Нокса, Сухая река, Солонка, Киндерка, 170 малых озер, 15 озерно-болотных комплексов, 14 прудов, система озёр Кабан и протока Булак и др.

Наибольшее количество водных объектов расположено в Приволжском (66 ед.), Кировском (54 ед.), Советском (51 ед.), Ново-Савиновском (34 ед.), Авиастроительном (32 ед.) районах. Куйбышевское водохранилище является водоемом сезонного регулирования и многоцелевого назначения и используется для питьевого водозабора.

Куйбышевское водохранилище относится к числу водных объектов рыбохозяйственного назначения на основании Приказа Минсельхоза России от 18.11.2014 г. № 453 (ред. от 19.04.2016) «Об утверждении правил рыболовства для Волжско-Каспийского рыбохозяйственного бассейна»). На основании ст. 48 Федерального закона от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» и Постановления Правительства РФ от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон» для Куйбышевского водохранилища предусматривается

рыбоохранная зона шириной 200 метров от береговой линии (совпадает с водоохранной зоной).

Рыбоохранные зоны подпадают под определение зон с особыми условиями использования территорий, законодательные ограничения в их границах предусмотрены ст.44 ВК РФ, запрещающей сброс сточных вод в водные объекты рыбохозяйственного назначения без предварительной очистки. Ширина прибрежной защитной полосы водохранилища должна устанавливаться в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель (ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в ред. от 29.07.2017).

Куйбышевское водохранилище является крупнейшим в Европе. Вторым по значимости водным объектом г.Казани является река Казанка, впадающая в Куйбышевское водохранилище. Общая протяженность реки Казанки – 172 км. Часть реки Казанки имеет статус памятника природы, в черте Казани принимает 4 значимых притока: реки Сухая (18,6 км), Киндерка (26,0 км), Солонка (25,8 км), Нокса (42 км). К остальным водотокам относятся малые реки протяженностью менее 10 км. Например, к числу малых рек относятся реки Шумбут, Сулица, Меша (с притоками: рр. Сеинка, Сабинка, Малая Меша), притоки второго порядка реки Казанки: река Утня, река Курлай, ручей Вертелевка – приток реки Нокса. Все озера относятся к бассейну р. Волги. По водному балансу в Казани преобладают бессточные озера (86% от общего количества озер), сточные (6%), приточные (6%) и проточные (2%).

По площади водного зеркала все озера города относятся к категории малых озер. Значительная часть озер (более 75 %) имеет площадь водного зеркала менее 1 га. Озер с площадью от 1 до 10 га - 17,7% (19,2% от водной поверхности), с площадью водного зеркала более 10 га - 6,9% озер (на них приходится основная часть от общей площади водной поверхности озер - 74,6%), из них одно озеро площадью более 100 га (оз. Средний Кабан).

Территория обладает значительными ресурсами пресных подземных вод. Имеются три месторождения минеральных подземных вод, значительное количество родников, восемь из которых используется жителями для питьевых целей. Голубое озеро, расположенное на территории ГПЗ регионального значения «Голубые озера» имеет грязевую залежь, которая используется в бальнеологических целях санаториями и медицинскими учреждениями Казани.

2.4. Геоморфологические условия

Город Казань расположен на левом берегу Волги и имеет своеобразные геоморфологические черты, в целом обусловленные строением долины Волги и ее развитием в неоген-четвертичное время. Крутой и высокий правый склон р. Волги сложен коренными породами, левый образован комплексом четвертичных террас. Террасы располагаются полосами, уступообразно, повторяя очертания русла реки и её основных притоков. В районе г. Казани они прерываются широкой долиной р. Казанки.

Современное русло Волги является естественной западной границей города, а долина Казанки делит городскую территорию на западную – правобережную, и восточную – левобережную.

В геоморфологическом отношении территорию города Казани можно разделить на две неоднородные части. Первая представляет собой террасированную аккумулятивную волнистую равнину с абсолютными отметками 53-, принадлежащую к Кильмезской низине.

Минимальные абсолютные отметки приурочены к урезам рр. Волги и Казанки. Вторая, представляющая собой левобережный коренной склон долины р. Волги, характеризующаяся высокими абсолютными отметками (до 180-190 м), относится к Елабужской возвышенности и имеет ограниченное развитие на северо-востоке территории. Она представляет собой всхолмленную платообразную эрозионно-денудационную низкую равнину с густой сетью оврагов и балок.

Пойма р.Волги в районе Казани полностью затоплена водами водохранилища, современная пойма р.Казанки сохранена лишь в ее верхнем течении. Перед наполнением Куйбышевского водохранилища в пойме р.Волги, примыкающей к городу с запада, были намыты большие участки, поверхность которых слилась с поверхностью первой надпойменной террасы. Голоценовая пойма в долинах рек Волги и Казанки полностью затоплена, её абсолютные отметки составляют 50-, в ложбинах понижаются до 47-.

Первая надпойменная терраса (мончаловскоосташковская) расположена на абсолютных отметках 51-55 м, практически вся находится ниже уровня Куйбышевского водохранилища. Наиболее высокие участки террасы возвышаются над поверхностью воды водохранилища в виде островов, либо на ее поверхности отдельные участки искусственно приподняты до уровня второй террасы (западная часть города).

Вторая - микулинско-калининская надпойменная терраса в рельефе выражена лучше, чем первая. Поверхность террасы имеет абсолютные отметки 51-60 м, ширина колеблется от 0,5 до 3-4 км. В тыловой части второй надпойменной террасы расположена система озер Кабан.

К морфологическим особенностям террасы следует отнести наличие характерных для нее как мелких, так и значительных по своей глубине депрессионных форм рельефа. На поверхности террасы наблюдаются карстовые формы рельефа – как древние, так и современные. На правом берегу Казанки эта терраса сохранилась небольшими участками, расширяющимися к северу. В пределах микулинско-калининской террасы правого берега Казанки достаточно долгое время существовали торфяные болота, приуроченные, повидимому, к блюдцеобразным понижениям террас, возможно, сформировавшимся при участии карстовосуффозионных процессов. Наиболее обширными по площади понижениями были Савиновское и Кизическое болота. Кизическое болото занимало площадь около 400 га, в его пределах отмечалась мощность торфа от 1-2 до 4,8 м. На Савиновском болоте торф разрабатывался на глубину до 1,5 м.

В настоящее время значительная часть второй надпойменной террасы изменена в результате искусственного планирования рельефа, подсыпки и намыва грунта. Наиболее значительным изменениям подверглась территория правобережья Казанки, где при мелиорации Кизического и Савиновского болот с намывом грунта были сформированы пространства для застройки Ново-Савиновского района. Однако, в связи с тем, что высота нижней террасы над уровнем водохранилища повсюду остается менее 10 м, грунтовые воды на всей ее территории залегают близко к дневной поверхности.

Третья (шкловско-московская) надпойменная терраса в основном распространена по правобережью Казанки, по левобережью эта терраса прослеживается в северо-восточной части города и в поселке Дербышки. Ее ширина достигает 2,0-2,5 км, абсолютные отметки – 70-90 м. Она хорошо выражена на правобережье между Юдино и Аракчино, в центральной части города отсутствует вследствие размыва. Третья надпойменная терраса резким ярко выраженным уступом поднимается над второй и примыкает к четвертой лихвинско-днепровской террасе. Поверхность ее холмистая, осложнена дюнами, блюдцеобразными понижениями котловин выветривания, суффозионно-карстовыми воронками и озерами.

Четвертая надпойменная (лихвинско-днепровская) терраса выражена по обоим берегам р. Казанки, образует относительно ровную поверхность в интервале высот от 80 до 120 м. Широкое распространение терраса получила в пределах Советского и в восточной части Приволжского районов (район Горки). Ее поверхность в прибрежной части Куйбышевского водохранилища осложнена блюдцеобразными понижениями. Четвертая терраса характеризуется наличием широко развитой глубокой овражной сети.

Пятая, самая высокая и древняя надпойменная (окская) терраса занимает левобережье Ноксы, прослеживается в районе Сухой Реки. Максимальная высота террасы - 120-130 м, на отдельных участках – до 160 м (водораздел рр. Ноксы и Киндерки). Поверхность и склоны древней террасы

изрезаны разветвленной сетью оврагов и древних балок, осложненных оползневыми и обвальноосыпными формами.

Коренной склон волжской долины также расчленен оврагами и балками, для него типичны поверхностные проявления карста. Наличие мощного (до 10–15 м) покрова лессовидных суглинков делювиально-пролювиального и солифлюкционного происхождения является характерной особенностью всех высоких террас.

Уступ и поверхность верхних террас речных долин на территории города прорезаны глубокими балками и молодыми оврагами, более длинными (до 3 км.) на склонах к Волге и более короткими (до 1 км) на склонах к р. Казанке и ее правому притоку р. Нокса. Овраги, ориентированные на запад и юго-запад в сторону Волги, в основном древние, с мало развитой сетью отвершков.

Длина их обычно достигает нескольких километров, они имеют широкое дно и пологие склоны. Овраги, обращенные в сторону Казанки, характеризуются значительной глубиной, но меньшей протяженностью, склоны их крутые, дно почти плоское. Кроме оврагов, на склонах высоких террас наблюдаются многочисленные промоины.

Эоловые формы рельефа сохранились на террасах в районе ИЖС Дербышки, а также в лесопарке «Лебяжье». На первой и второй надпойменной террасах имеются многочисленные мелкие болота.

Глава III. ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ОТНОШЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

3.1. Комплекс работ по оформлению земельных участков под строительство и эксплуатацию линейных объектов. Особенности формирования земельного участка, согласования границ, кадастрового учета, оформления прав на земельный участок

Объектом исследования является – газопровод высокого и среднего давления от ГРС 5 пос. Новониколаевка до котельной на территории АО КМПО по ул. Дементьева,1.

Как правило, размеры земельных участков под строительство, да и для размещения объекта формируются согласно СНиПов на определенный линейный объект в зависимости от его назначения или других нормативно-правовых актов, например, Постановление Правительства России от 11.08.2003 № 486 «Об утверждении Правил определения размеров земельных участков размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети».

Линейный объект в зависимости от необходимости оформления земельного участка можно условно разделить на две группы. Это линейные объекты на которые требуется оформление разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 ГрадК РФ, соответственно и требуется оформление земельного участка в пределах, утвержденных документацией по планировке территории, к ним относятся: автомобильные дороги; железнодорожные линии; надземные и подземные линии электропередач напряжением 0,4 кВ, 10 кВ и более; надземные и подземные газопроводы высокого давления с давлением свыше 1,2 мПа; надземные тепломагистральи высоких параметров с температурой среды свыше 150°C; надземные пульпопроводы; надземные (обвалованные) водоводы; каналы; акведуки.

То есть это в основном линейные объекты наземного (поверхностного) типа в соответствии с нашей предлагаемой выше классификацией.

Подземные и надземные линейные объекты (сети инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений и другие линейные объекты, не названные выше) не требуют оформления земельного участка для их размещения.

Земельный кодекс РФ (далее - ЗК РФ) не предусматривает исключения для линейных объектов. Поэтому порядок, предусмотренный ст. 30 и 31, действует и на линейный объект. Вывод - надо оформлять земельные отношения, что вызывает очень много проблем на практике.

Основная особенность и в то же время проблема при формировании земельного участка под линейный объект заключается в большой его протяженности и прохождения по значительному количеству земельных участков, находящихся на разных категориях земель, на разных правах пользования (собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование и т. п.).

При этом эксплуатация некоторых линейных объектов требует полного владения земельным участком (дороги, отдельные участки трубопроводов высокого давления и электросетей), что должно быть обеспечено правом, включающим права пользования третьих лиц: арендой, постоянным (бессрочным) использованием или правом собственности.

В то же время большинство линейных объектов не препятствует использованию земельного участка по целевому назначению (подземные трубопроводы и линии связи, надземные кабели и провода), хотя их наличие на земельном участке порождает определенные неудобства для собственника земли. Степень этого неудобства различается, что должно стать определяющим при решении вопроса о пригодности аренды или собственности как вида прав на землю для размещения линейного объекта.

В городе линейные объекты находятся над или под другими линейными объектами и расположены в основном вдоль улиц. Причем, на одной улице может быть несколько линейных объектов: проезжая часть улицы, тротуар, трамвайные пути, троллейбусная линия, водопровод, электрокабель, провода уличного освещения, фекальная и ливневая

канализация, кабели связи и т.д. В данном случае говорить о формировании отдельного земельного участка для определенного линейного объекта в соответствии с требованиями земельного законодательства не приходится. Если мы следуем теории создания самостоятельного ЗУ для размещения линейного объекта, то вся земля под ним должна быть поделена на множество участков долевой собственности владельцев различных объектов и множество участков, находящихся в аренде нескольких лиц, в местах их совпадения или пересечения. В результате единообразно и одновременно решить вопросы со всеми этими субъектами о выкупе или заключении договоров аренды земельных участков, занятых линейным объектом, практически невозможно. Необходимость массового межевания участков ведет к существенному удорожанию и растягиванию по времени процесса межевания.

Отсутствие реальной возможности оформления прав на земельные участки, занятые линейным объектом, препятствует государственной регистрации прав на него, т. к. существующий порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество требует указания в документах, необходимых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сведений о всех земельных участках, на которых оно расположено.

На практике до 1 марта 2015 года оформление земельных участков под строительство выглядело следующим образом: оформляется, согласовывается и утверждается акт о выборе земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности с разбивкой по категориям земель, т.к. распорядителями данных земель могут быть разные уполномоченные органы. Готовится схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее - схема на КПТ), в некоторых регионах эти два документа утверждаются одним решением ОМС, в некоторых - по отдельности (рис.). На основании схемы на КПТ подготавливается межевой план в связи с образованием земельного участка, затем постановка его на

государственный кадастровый учет. Далее происходит процедура предоставления земельного участка в аренду.

Акт выбора участка — документ, устанавливающий место нахождения земли, на которой заявитель намерен вести строительство, либо прокладку трасс/коммуникаций. Документ включает в свой состав — проект отвода, схему нахождения границ на кадастровом плане, данные об адресе, координатах, площади, назначении участка, а также о составе комиссии по его обследованию.

Раньше этот документ выдавался органом власти в процессе утверждения решения о предоставлении государственной или муниципальной земли организации для строительства ею необходимого объекта. Предприятие, желающее получить участок в аренду, подавало заявку о выборе земли и предварительном урегулировании места расположения недвижимости на ней.

Итоги выбора участка подкреплялись актом, со схемой размещения участка на кадастровом плане соответствующей территории. Далее орган власти принимал решение о предварительном определении места размещения строения. Именно этим решением ратифицировался акт о выборе участка.

С первого марта 2015 года, после изменения ряда положений Земельного кодекса, представление акта выбора земельного участка больше не требуется. Из новой редакции кодекса акт выбора исключен. Вместо предварительного согласования места строительства заявителю теперь нужно подготовить документацию по планировке территорий и образованию участков земли.

Без торгов участок больше передаваться не будет. Земли государственной и местной собственности теперь можно арендовать, в том числе для строительства, только на торгах в форме аукциона.

Для получения земель под строительство теперь потребуются не акт выбора земельного участка, а такие документы, как генеральный план терри-

тории, правила землепользования, а также документация по планировке территории.

Однако и по сей день государственная или городская земля может арендоваться без проведения торгов, если решение о предварительном согласовании места строительства принято до первого марта две тысячи пятнадцатого года, но не ранее трех лет до момента передачи земель. Такой участок в течение трех лет не сможет быть продан или передан в аренду через аукцион и не сможет быть предоставлен без проведения торгов тому, кто не указан в решении о передаче участка. А вот оформление земельного участка под строительство линейного объекта на земельных участках, находящихся в частной собственности, либо в аренде (на правах третьих лиц) осуществляется по другому.

Оформляем предварительный договор аренды, либо субаренды с согласием собственника, где указываем площадь участка, для каких целей он формируется и где расположен, - т.е. формируем часть земельного участка, для последующей передачи ее в аренду. На основании данного предварительного договора готовим межевой план (в связи с образованием части на земельный участок) Это наиболее простой и законодательно предусмотренный способ, т.к. размер земельного участка под строительство, как правило, не соответствует размеру земельного участка в последствии под его эксплуатацию, а часть земельного участка после ввода объекта в эксплуатацию можно легко снять с учета после прекращения договора аренды и сформировать земельные участки под эксплуатацию путем раздела исходного участка.

Естественно, что собственники, арендаторы и пользователи требуют компенсации убытков, что влечет за собой дополнительные затраты для застройщика, не только на саму компенсацию как таковую, но и на оплату услуг по расчету самой компенсации, т.к. такие крупные владельцы линейных объектов как ОАО «ФСК ЕЭС», ОАО «РЖД», Автодор, и т.д. наугад платить не будут, так как финансирование строительства идет из фе-

дерального бюджета и требует независимой оценки, т.е. составление отчета оценщика. А также и определения рыночной стоимости аренды.

И только после определения стоимости арендной платы и постановки части или земельного участка на ГКУ заключается договор аренды либо субаренды на земельный участок под строительство.

Схемы представления земельных участков под строительство представлены ниже (рис. 4 и 5).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, дорог, объектов федерального, регионального или местного значения.

~~- Акт выбора;
- Долгий срок предоставления участка - до 3 лет.~~

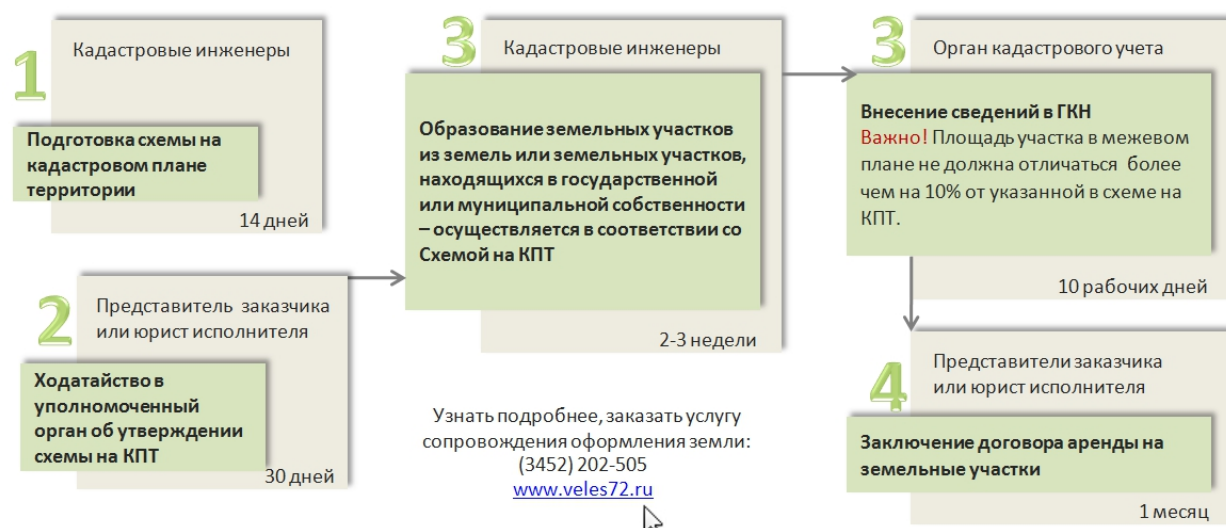


Рисунок 4 - Новая схема оформления земельных участков под линейные объекты (кроме федерального, регионального и местного значения)

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, дорог, объектов федерального, регионального или местного значения.

~~- Акт выбора;
- Долгий срок предоставления участка - до 3 лет.~~

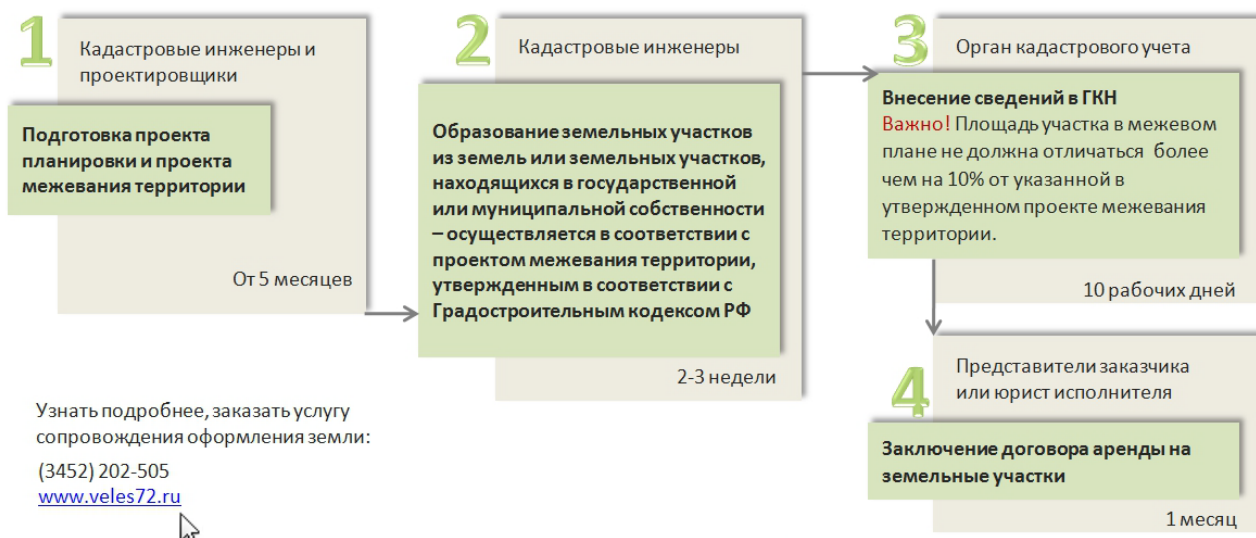


Рисунок 5 - Новая схема оформления земельных участков под линейные объекты федерального, регионального и местного значения

Так как строительство объекта проводилось до 2015 года в этом случае был подготовлен акта выбора земельного участка, образец которого представлен ниже (рис. 6).

АКТ
(примерная форма)
выбора земельного участка (площадки строительства)

20 13 г. мая месяца, 20 числа

В соответствии с указанием №0133456

Государственный районный инспектор по использованию и охране земель и представители:

от ООО "ЦЕНТРМАГ" тов. Иванов И.И.
(заказчик)

от ООО "Проект" тов. Петров П.П.
(генеральная проектная организация)

от ООО "РосСтрой" тов. Сидоров С.С.
(генеральный подрядчик)

от _____ тов. _____
(заинтересованные организации, учреждения)

от институт «Росгидрозем» тов. Степанов С.С.
(институт «Росгидрозем»)

от _____ тов. _____
(заинтересованные землепользователи)

рассмотрев подготовленные материалы выбора вариантов размещения жилого дома, их технико-экономические показатели и осмотрев в натуре
(наименование объекта)

земельные участки, намечаемые к изъятию, решили:

1. Принять оптимальный вариант размещения жилого дома
(наименование объекта)

в районе г. Москва, ул. Юных Строителей
(описание местоположения участка)

предусматривающий изъятие земельного участка (в постоянное или временное пользование) площадью 0,2 га, в том числе: пашни 0,1 га, сенокосов

Рисунок 6 - Образец акта выбора земельного участка

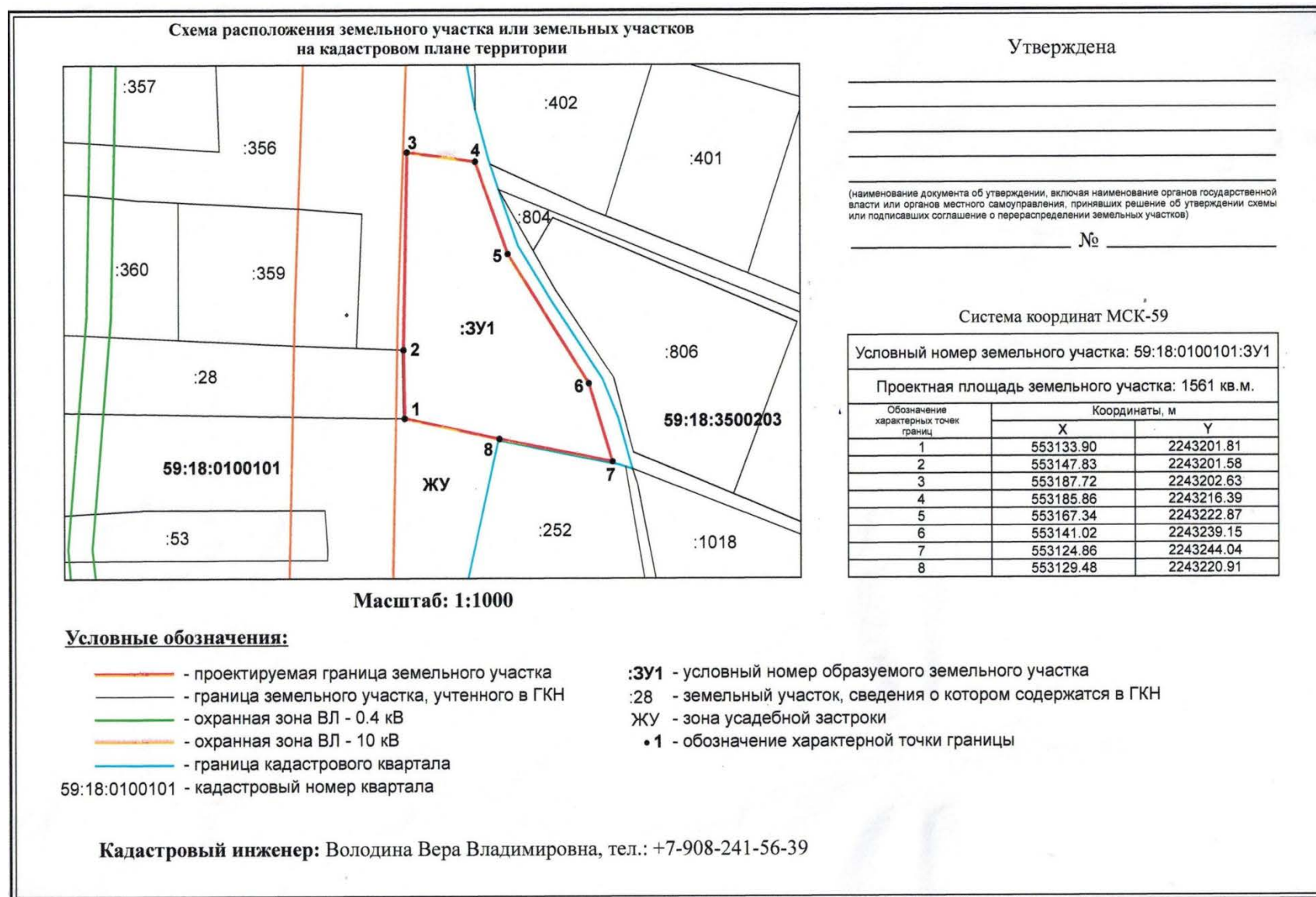


Рисунок 7 - Образец схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Есть случаи, когда строительство протяженного объекта попадает на земли сельхозназначения, находящиеся в общедолевой собственности. Необходимо сначала оформить выдел земельного участка, согласно Федеральному закону от 24 июля 2002. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», зарегистрировать на него право и только потом формировать на нем часть и заключать договор аренды. До сих пор есть такие «долевые» земли не выделенные и нет возможности найти дольщика, в этом случае ОМС может признать данные земли не востребованными через суд, зарегистрировать право муниципальной собственности на земельный участок, а затем предоставить в аренду под строительство, т. е. через акт выбора.

Таким образом, под строительство линейного объекта оформляется несколько земельных участков, а соответственно договоров аренды. В практике был случай когда оформили под строительство одной ВЛ 500 кВ 120 земельных участков (договоров аренды), т.е. было 120 разных арендодателей.

В нашем случае в соответствии с Распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.06.2011 года N 1038 -р, со ст.51 ГрКРФ, выдача разрешения на строительство не требуется на газораспределительные сети, в том числе газорегуляторные пункты шкафного, блочного типов и оборудование электрохимической защиты, строительство и/или реконструкция которых предусматривается федеральными, республиканскими государственными программами с осуществлением технологического присоединения и/или реализацией инвестиционных программ, согласованных территориальными газораспределительными организациями Республики Татарстан, в том числе в зонах жилой застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными домами.

Оформить земельный участок под размещение существующего линейного объекта законодательно можно двумя способами: полосой под весь объект независимо от связи с землей или обособленными участками (многоконтурный земельный участок), только на наземные элементы (под

опорами). Чаще всего землепользователи оформляют (регистрируют) земельные участки, только на наземную часть сооружения (в целях экономии средств на налог, аренду, услуги кадастрового инженера), с точки зрения кадастра, это конечно проще, но с точки зрения правовых отношений с правообладателями земельных участков по которым проходит надземный или подземный элемент линейного объекта не совсем правильно, т.к. очень часто возникают конфликты между сторонами, потому что необходим доступ для обслуживания и ремонта этих элементов. В этом случае, конечно, помогло бы установление сервитута, но на практике не всегда понятно, какой сервитут требуется устанавливать (частный или публичный), т. к. не ясно чей интерес эксплуатирующие предприятия представляют в большей степени - частный или публичный. Неоднозначно решаются вопросы с определением платы за сервитут. Также нужно помнить, что сервитут не может быть установлен для целей строительства объекта, а предусмотрен только для его ремонта и эксплуатации (ст. 23 ЗК РФ).

Поэтому считать сервитуты панацеей в вопросе оптимального получения прав на землю для размещения линейного объекта не приходится. Хотя в ряде случаев они могут снять существующие проблемы. Но в целом, хотелось бы осуществить переход к более рациональному, быстрому и малозатратному способу предоставления земли хотя бы для строительства линейного объекта.

Газопровод высокого, среднего давления, $L = 18\,806,1$ м, построен в рамках реализации программы газификации, утвержденной Указом Президента Республики Татарстан №542 от 08.08.1995 года, в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 октября 2011 г. N 850 "О программе газификации Республики Татарстан на 2012 год, финансируемой за счет средств, полученных от применения специальных надбавок к тарифам на услуги по транспортировке газа по газораспределительным сетям". Строительство осуществлено за счет средств

инвестиционной программы АО «Казанское моторостроительное производственное объединение».

Представление земельных участков и установление сервитутов не требуется для строительства данного вида сооружений в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1300 от 03.12.2014г. Сооружение в отношении которого проведены кадастровые работы является линейным объектом сложной конфигурации, и, в соответствии с п.34 приказа Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 г. N 953, контур сооружения представляет собой совокупность отдельных обособленных контуров в количестве 21 шт., отображенных в виде разомкнутых контуров.

На особенностях подготовки межевого плана и кадастрового учета линейного объекта останавливаться не будем, т. к. написано множество рекомендательных писем, в Приказе Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 года N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке (с изменениями на 23 ноября 2016 года)» выделен этой теме отдельный раздел.

1.2. Особенности формирования объекта капитального строительства, оформление технического плана для ввода объекта в эксплуатацию, оформление технического плана для кадастрового учета линейного объекта

Для оформления прав на линейный объект - как объект капитального строительства, кроме документов на земельный участок, необходимо еще два основных документа - это разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (далее - разрешение на ввод) и кадастровый паспорт сооружения. Для получения этих документов нужно подготовить технический план сооружения (т.к. мы определились, что линейный объект - это всегда сооружение).

Технический план на газопровод разрабатывается на основе утвержденной проектной документации, акта, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

Согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления. Обязательным документом предоставляемым в данный орган из перечня необходимых является технический план. Проверенные сведения заносятся данный документ, в том числе подготавливаются необходимые схемы, планы и чертежи. Учитывая, что газопровод причисляется к линейным сооружениям, то перечисленные планы будут содержать сведения о его границах и точной локализации.

На практике на объект, для которого требуется разрешение на ввод необходимо подготовить технический план сооружения два раза.

Первый - для передачи его в ОМС в составе пакета необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В этом случае характеристики объекта заносятся в технический план из проектной документации и фактически выполненных замерах, согласно форме технического плана мы можем указать только одну характеристику, в то время как в разрешении на ввод для заказчика необходимы другие дополнительные характеристики. В этом случае в заключении кадастрового инженера дописываем состав объекта (количество опор, площадь застройки, количество водопропускных труб, подводных переходов и т. д.). А так же считаю, необходимостью в заключении указывать, что технический план подготовлен для получения разрешения на ввод, чтобы заказчик не мог его использовать для других каких-то целей, и передаем его на бумаге без ХМЛ.

Второй - после получения разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, как правило, есть необходимость доработать технический план, т.е. добавить разрешение на ввод как документоснование, возможно потребуются и другие корректировки по составу и дополнительным характеристикам. И в заключении уже прописываем что характеристики взяты из разрешения на ввод и просим орган кадастрового учета состав объекта указать в строке 10 как необходимую информацию для государственной регистрации прав, т.е. то

что заказчик хотел бы увидеть в свидетельстве о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

Есть случаи, когда кадастровый инженер для экономии времени и средств или по настоянию заказчика работ одновременно передает технический план на ввод и на кадастровый учет, т.е. по проектной документации. И зачастую получая затем кадастровый паспорт и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, обнаруживается несоответствие в этих двух документах и как следствие невозможность регистрации объекта. Поэтому, несмотря на продолжительность времени, рекомендую все таки оформить сначала разрешение на ввод, а затем только подавать на кадастровый учет. И заказчика убеждать о целесообразности именно этого пути тем более что есть уже рекомендательное письмо Минэкономразвития России от 14.05.2014 №Д23и-1644, где четко сказано «если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством, то использование такого разрешения при подготовке технического плана является обязательным» нужно добавить для целей именно кадастрового учета.

Рассмотрим пример подготовки технического плана для изучаемого линейного объекта. Как говорилось ранее, объектом изучения является газопровод высокого, среднего давления расположенный в пределах территории города Казани.

В соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" <1> (далее - Закон) технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), 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 необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости

сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Объектом исследования является – газопровод высокого и среднего давления от ГРС 5 пос.Новониколаевка до котельной на территории АО КМПО по ул. Дементьева,1.

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:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости;
- 5) характеристики объекта недвижимости;
- 6) сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- 7) характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении;
- 8) заключение кадастрового инженера.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее - Схема);
- 3) чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости; далее - Чертеж);
- 4) план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у объекта недвижимости этажей - план здания, сооружения или части здания, сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения или машино-места (далее

соответственно - План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения).

Обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежат следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении (в случаях, предусмотренных пунктом 9 Требований);
- 4) заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);
- 5) Чертеж (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса);
- 6) План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения (кроме случая подготовки технического плана в отношении машино-места, объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса);
- 7) Приложение.

В связи с тем, что работы проводятся в отношении юридического лица в реквизите "2" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" (рис технического плана приводятся сведения о заказчике кадастровых работ: полное наименование, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика. В данном случае заказчиком работ являлся - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАЗАНСКОЕ МОТОРО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ", ОГРН: 1021603881694, ИНН: 1657005416.

В реквизите "3" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" технического плана указываются дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ), а также следующие сведения о кадастровом инженеру:

- 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии);
- 2) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации;
- 3) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- 4) контактный телефон;
- 5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 6) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;
- 7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;
- 8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.

В реквизите "1" раздела "Исходные данные" указываются реквизиты документов, на основании которых подготовлен технический план, а также документов, использованных при подготовке технического плана. Первыми указываются сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план.

В случае если при подготовке технического плана использовались картографические материалы, в графе "3" реквизита "1" раздела "Исходные данные" в отношении соответствующего картографического произведения указываются: вид (наименование), масштаб, форма, дата его создания, дата последнего обновления (при наличии).

В реквизите "2" раздела "Исходные данные" указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ:

- 1) система координат;
- 2) название пункта и тип знака геодезической сети;

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Сооружения
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием сооружения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Казань г, от ГРС 5 пос.Новониколаевка до котельной на территории АО КМПО по ул. Дементьева,1
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАЗАНСКОЕ МОТОРОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ", ОГРН: 1021603881694, ИНН: 1657005416
3. Сведения о кадастровом инженер: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Семеев Рамиз Фаильевич Страховой номер индивидуального лицевого счета: 106-713-542 34 № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 16440 Контактный телефон: +79297274343 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Ланшевский район, город Ланшево, улица Лебедевой, 19 srf.77@mail.ru Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Таткадастр" № и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № «___» _____ г. Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «21» сентября 2018 г.

Рисунок 8 – Раздел «Общие сведения о кадастровых работах»

Исходные данные		
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана		
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Распоряжение "О сносе и пересадке зеленых насаждений на территории Авиастроительного и Московского районов"	1314р, 31.05.2013
2	Акт примеки законченного строительством объекта газораспределительной системы	б/н, 11.10.2015
3	Акт примеки законченного строительством объекта газораспределительной системы	б/н, 30.11.2016
4	Ордер на производство земляных работ	1991, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 06.09.2012
5	Положительное заключение государственной экспертизы	16-1-5-0408-12, 14.08.2012
6	Акт примеки законченного строительством объекта газораспределительной системы	б/н, 22.11.2014
7	Акт примеки законченного строительством объекта сети газораспределения (газопотребления)	б/н, 21.07.2017
8	Акт примеки законченного строительством объекта сети газораспределения (газопотребления)	б/н, 21.07.2017
9	Акт примеки законченного строительством объекта газораспределительной системы	б/н, 20.09.2013
10	Акт примеки законченного строительством объекта сети газораспределения (газопотребления)	б/н, 18.01.2017
11	Кадастровый план территории	16/ИСХ/18-670816, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан, 11.07.2018
12	Кадастровый план территории	16/ИСХ/18-689792, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан, 17.07.2018
13	Кадастровый план территории	16/ИСХ/18-719043, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан, 25.07.2018
14	Кадастровый план территории	16/ИСХ/18-851109, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан, 04.09.2018

Рисунок 9 - Раздел "Исходные данные» (стр. 1)

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
15	Кадастровый план территории				16/ИСХ/18-751099, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан, 03.08.2018		
16	Кадастровый план территории				99/2018/154132099, ФГИС ЕГРН, 21.08.2018		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-21							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «_____» _____ г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ОМС-2 16160514	-	478257.89	1314425.05	сохранился	сохранился	сохранился
2	ОМС-2 16160529	-	478543.86	1314611.89	сохранился	сохранился	сохранился
3	ОМС-2 16160553	-	479018.47	1314955.91	сохранился	сохранился	сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	GNSS приемник South S-82T		S82955117139747, 05.07.2018		214761		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						

Рисунок 10 - Раздел "Исходные данные» (стр. 2)

- 3) класс геодезической сети;
- 4) координаты пунктов;
- 5) сведения о состоянии наружного знака пункта, центра пункта и его марки.

В графах "6", "7", "8" реквизита "2" раздела "Исходные данные" указываются сведения о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова "сохранился", "утрачен" или "не обнаружен" в зависимости от их состояния.

В реквизите "2" раздела "Исходные данные" должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ.

В данном случае при выполнении кадастровых работ использовались три пункта геодезической сети: ОМС-2 16160514, ОМС-2 16160529, ОМС-2 16160553.

В случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического или аналитического метода определения координат характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, координат специальных меток, координат характерных точек границ помещения, в котором расположены машино-места указываются сведения только о системе координат.

В реквизите "3" раздела "Исходные данные" указываются следующие сведения о средствах измерений:

- 1) наименование прибора (инструмента, аппаратуры);
- 2) сведения об утверждении типа средств измерений (номер в Государственном реестре средств измерений, срок действия свидетельства);
- 3) реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры).

В данном случае, при производстве работ применялся GNSS приемник South S-82T (рис 10).



Рисунок 11 - GNSS приемник South S-82T

В связи с тем, что в данном случае технический план составляется в связи с созданием нового объекта, то реквизиты "4, 5 и 6" раздела "Исходные данные" не заполняются.

В графе "2" реквизитов "1.1" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах", а также в графе "2" реквизитов "1.3" раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указываются номера характерных точек контура.

В графе "3" реквизита "1" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" указывается метод определения координат характерных точек контура здания (части здания), сооружения (части сооружения), объекта незавершенного строительства, который применялся при осуществлении кадастровых работ:

1) геодезический метод (триангуляции, полигонометрии, трилатерации, прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);

2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);

3) фотограмметрический метод;

4) картометрический метод;

5) аналитический метод.

В графе "3" реквизита "2", графе "4" реквизита "3" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" указываются формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура здания (части здания; Mt), сооружения (части сооружения; Mt), объекта незавершенного строительства (Mt), координат специальных меток (Mt) и (или) координат характерных точек границ помещения, в котором расположены машино-места (Mt), с подставленными в них значениями и результатом вычислений.

Список характерных точек контура объекта недвижимости в графе "2" реквизита "1.1" раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" нумеруется сквозной нумерацией точек и для замкнутого контура должен завершаться обозначением начальной точки, за исключением случая представления контура сооружения, объекта незавершенного строительства в виде разомкнутой линии.

В графе "7" реквизита "1.1" раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указывается тип контура - наземный, надземный или подземный, в случаях когда здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы.

Остальные графы по реквизиту 1.2 – 2.3 не заполняются.

Так как подготовка технического плана осуществляется в отношении линейного сооружения раздел "Характеристики объекта недвижимости"

оформляется как в отношении всего линейного сооружения, так и в отношении каждой условной части линейного сооружения.

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1/21	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/21	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/21	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

Рисунок 12- Раздел "Сведения о выполненных измерениях и расчетах"

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
17/21	714	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
17/21	715	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
17/21	716	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
18/21	717	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
18/21	718	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
19/21	719	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
19/21	720	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
20/21	721	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
20/21	722	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
21/21	723	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
21/21	724	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
1/21	1	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	2	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	3	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	4	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	5	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	6	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	7	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	8	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	9	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
1/21	10	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
2/21	11	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$
2/21	12	$\sqrt{(0,1^2 + 0,1^2)} = 0,10$

Рисунок 13 - Графа "2" реквизитов "1.1" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах"

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1							
1/21	1	489223.35	1297167.06	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	2	489212.82	1297171.52	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	3	489209.39	1297171.71	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	4	489190.09	1297177.88	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	5	489175.61	1297181.23	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	6	489160.47	1297177.32	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	7	489136.94	1297175.31	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	8	489113.72	1297178.69	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	9	489092.51	1297182.3	-	0.10	Подземный	-	-
1/21	10	489073.83	1297187.1	-	0.10	Подземный	-	-

Рисунок 14 - Реквизит "1.1" раздела "Описание местоположения объекта недвижимости"

4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:310604:51 16:50:310604:76 16:50:310604:71 16:50:310604:52 16:50:310604:3 16:50:310603:59 16:50:310603:153 16:50:310603:60 16:50:310603:55 16:50:310603:62 16:50:310603:142 16:50:310603:147 16:00:000000:671 16:16:212901:373 16:16:212901:391 16:16:212901:383 16:16:212901:382 16:16:000000:1050 16:16:212208:9 16:16:212208:11 16:16:212208:10 16:50:320124:3 16:16:219101:1129 16:16:216403:5 16:50:320124:11 16:50:320124:9 16:50:320124:10 16:50:000000:17545 16:50:000000:19174 16:50:230201:138 16:50:000000:20331 16:50:230202:13 16:50:230202:185 16:50:230102:6 16:50:000000:21070 16:50:230102:20 16:50:230102:119 16:50:230102:120 16:50:230102:121 16:50:230102:126 16:50:230102:123 16:50:230102:124 16:50:230102:125 16:50:230102:122 16:50:000000:22485 16:50:230202:221 16:50:230102:288 16:50:000000:22486 16:50:000000:21068 16:50:000000:20354 16:50:230202:337

Рисунок 15– 4 пункт раздела "Характеристики объекта недвижимости"

5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:310604 16:50:310603 16:00:000000 16:16:212901 16:16:000000 16:16:212208 16:50:320124 16:16:219101 16:16:216403 16:50:000000 16:50:230201 16:50:230202 16:50:230102
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	от ГРС 5 пос.Новониколаевка до котельной на территории АО КМПО по ул. Дементьева,1
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Газопровод высокого, среднего давления
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	2013
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	Протяженность: 18806.1 м
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

Рисунок 16 – Пункты 5-16 раздела «Характеристики объекта недвижимости»

В разделе "Характеристики объекта недвижимости", оформленном в отношении условной части линейного сооружения, указываются сведения, описывающие исключительно условную часть линейного сооружения, при этом наименование раздела дополняется указанием обозначения условной части линейного объекта, расположенной в соответствующем кадастровом округе.

В четвертом пункте этого же раздела вписывается кадастровый номер земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс.

В пятом пункте номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости.

1.3. Требования к оформлению графической части технического плана

В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения выписки из ЕГРН о земельном участке, поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также указывается местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке, сведения о котором указаны в разделе "Исходные данные".

Раздел "Схема геодезических построений" оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ (рис. 16).

Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображался весь контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Допускается показывать местоположение отдельных элементов контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа.

На Чертеже отображаются: 1) местоположение характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (а в случаях, предусмотренных Требованиями, - дополнительно местоположение контура части здания, сооружения); 2) необходимые обозначения.

Типы контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства указываются на Чертеже соответствующими условными знаками.

Обычно графическая часть технического плана оформляется в масштабе 1:100 на листах формата А4, а в случае, когда местоположение здания, сооружения не может быть отображено на листе указанного формата, графическая часть технического плана может оформляться на листах больших форматов (приложение 1).

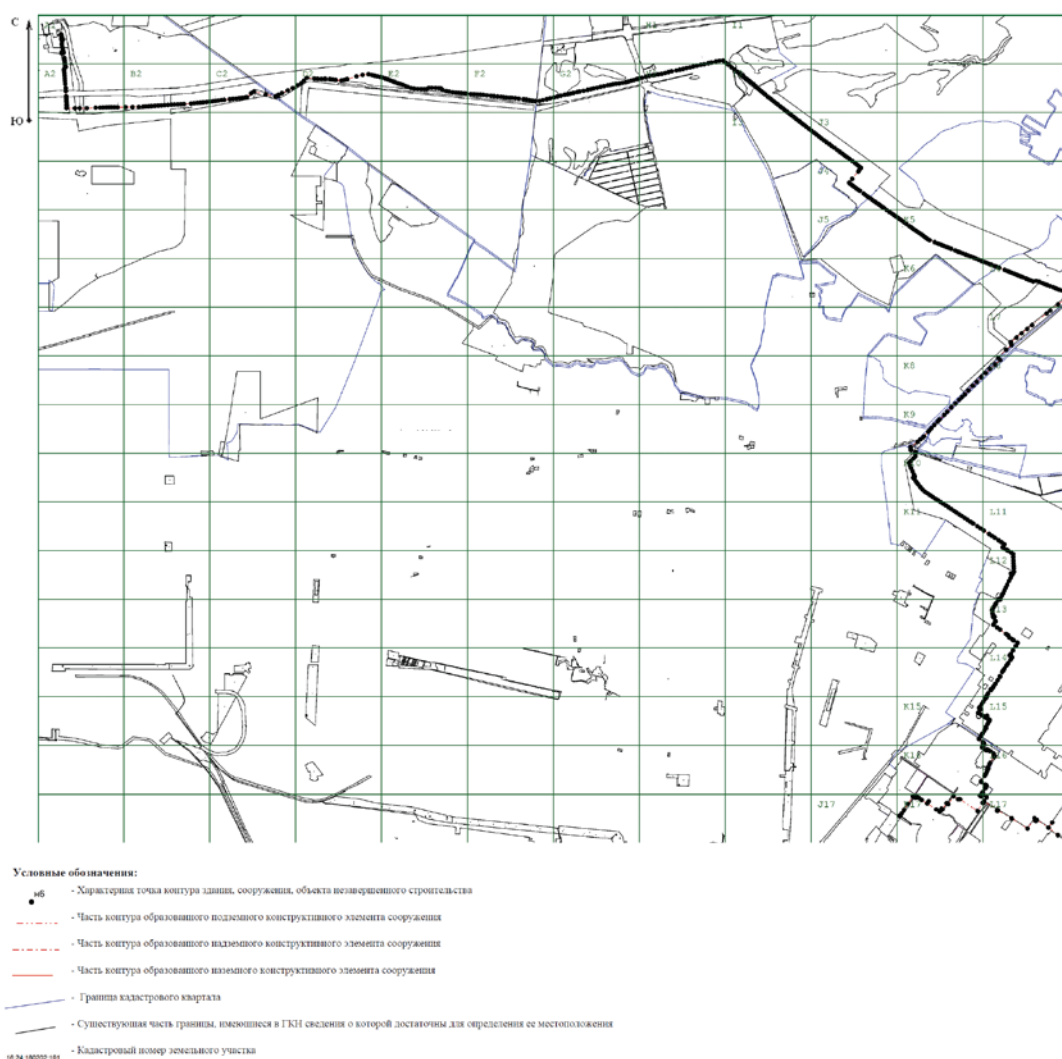


Рисунок 18. Схема геодезических построений

Глава IV. ОХРАННАЯ ЗОНА ГАЗА СРЕДНЕГО И ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ

Охранная зона (охранная территория, зона отчуждения) — территория вдоль газопровода, на которой вводится особый правовой режим с целью исключить внешнее воздействие и, как следствие, сбои в работе газовых систем трубопроводов.

Для начала следует отметить, что установление охранной зоны газопровода каким-либо специальным распоряжением не требуется. Они уже установлены Правилами охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора РФ от 24 апреля 1992 г. N 9- далее Постановление). Нерешенным в некоторых случаях остается лишь вопрос определения их границ на местности и в картографических материалах.

Для того чтобы установить на местности границу охранной зоны магистрального газопровода высокого давления предварительно необходимо внести сведения о ней в реестр недвижимости.

Все необходимые сопроводительные работы проведет для Вас кадастровый инженер. Ниже приведем подробный порядок действий, осуществляемых кадастровым инженером.

Самое первое, что необходимо сделать кадастровому инженеру перед определением границы охранной зоны газопровода высокого давления и среднего давления, это поставить на реестровый учет сам трубопровод. Для этого осуществляется кадастровая съемка объекта недвижимости – трубопровода, по результату которой составляется технический план. В техническом плане обязательно должны обосновываться все уникальные характеристики объекта (например, протяженность трубопровода должна соответствовать информации, содержащейся в акте ввода в эксплуатацию). На основании технического плана в Росреестре одновременно происходят регистрация прав и государственный кадастровый учет трубопровода. После этого правообладатель получает на него выписку из госреестра недвижимости.

Следующим этапом установления охранных зон газопроводов высокого давления и среднего давления является координирование границ такой территории. Кадастровый инженер может осуществить это картометрически (уже без выезда на место) на основании ранее собранных данных. После этого все данные о координатах территории заносятся в карту (план) и сдаются в кадастровую палату для внесения в ЕГРН. Для того чтобы проверить корректность внесения координат, можно заказать выписку на кадастровый квартал или же выписки на земельные участки, по которым проходит газопровод. В выписке (в разделе «ограничения») должно быть указано обременение «охранная зона газопровода» (среднего давления или высокого давления).

С целью исключения повреждения магистральных трубопроводов в границах охранных территорий вводится ряд запретов на осуществление хозяйственной деятельности. Некоторые виды работ допускается проводить только с согласования и под контролем специалистов эксплуатирующей газовой организации.

Важно знать! Требования к охранной зоне газопровода среднего давления и высокого давления не различаются.

В границах охранных территорий газовых трубопроводов в безусловном порядке запрещается:

- производить демонтаж километровых указателей газа, контрольно-измерительных пунктов (КИП), иных объектов газопровода, выходящих на поверхность;
- сливать в границах охранной зоны жидкости с высоким содержанием кислот, щелочи и соли;
- разводить костры;
- осуществлять иные виды деятельности, предусмотренные законодательством.

В границах охранной зоны газопроводов высокого давления, среднего давления без согласования собственника нитки газовой трубы запрещается:

- возводить объекты капитального строительства, временные сооружения;

- производить посадку деревьев, осуществлять выпас скота, складировать корм для сельскохозяйственных животных;

- любые виды земляных, огневых, взрывных работ;

- осуществлять иные виды деятельности, предусмотренные законодательством.

Решение вопроса по согласованию строительства в охранной зоне магистрального газопровода производится в эксплуатирующей организации.

Полный детальный перечень ограничений по хозяйственной деятельности указан в Правилах охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9).

Постановление правительства об охранных зонах магистральных трубопроводов как таковое отсутствует.

Установленная и внесенная должным образом в госреестр недвижимости зона отчуждения магистрального газопровода среднего давления юридически защищает собственника нитки от последствий вмешательства в работу системы. Охрана газопровода высокого давления в таком случае будет обеспечена надлежащим образом.

Так, например, в случае аварии на газопроводной ветке вследствие несанкционированных земляных работ при наличии внесенной в ЕГРН охранной территории ответственным за последствия однозначно будет лицо, проводившее такие работы.

Если граница территории была установлена, лицо, планирующее правомерно провести земляные работы в охранной зоне газопровода высокого давления, будет осведомлено о наличии данного объекта. На местности опознавательные знаки будут указывать место прохождения нитки и размер охранной территории от оси газопровода. При заказе сведений из Государственного реестра недвижимости на земельный участок в разделе ограниче-

ния /обременения будет указано, что по участку проходит территория отчуждения с обозначением части обременения.

Напротив, отсутствие охранной зоны газовой магистрали в Государственном реестре недвижимости может к непоправимым последствиям. Например, проведение огневых работ без контроля специалистов газовой организации может привести к взрыву с большим количеством пострадавших. Ответственными за несчастные случаи будут, скорее всего, признаны сотрудники газовых организаций.

Предупредить такие последствия поможет наша компания. Наш кадастровый инженер проведет все необходимые работы по постановке на государственный кадастровый учет охранной зоны магистрального газопровода и самой нитки.

Глава V. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Расчеты по определению размера платы за оказание необходимой и обязательной услуги по проведению кадастровых работ в целях выдачи технического плана и акта обследования (далее - методика) применяется для определения размера платы за предоставление необходимой и обязательной услуги по проведению кадастровых работ в целях выдачи технического плана.

При оказании услуги в размер платы, включается налог на добавленную стоимость, начисленный по ставке, размер которой определяется в соответствии с действующим законодательством.

Расчет размера платы за оказание услуги определяется по формуле:

$$Р_{пл} = Т \times Ц_{н} \times (1 + Н_{ндс}), \quad (1)$$

где:

Р_{пл} - размер платы за оказание услуги;

Т - трудоемкость (расчетно-нормативные затраты рабочего времени необходимого исполнителям для оказания услуги), человеко-часах;

Ц_н - цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах;

Н_{ндс} - величина налога на добавленную стоимость в долях.

Цена нормативного человека-часа (Ц_н) рассчитывается по следующей формуле:

$$Ц_{н} = (ЗП / ГВ) \times (В / ФОТ), \quad (2)$$

где:

ЗП - средняя за год, в котором планируется оказание услуги, месячная заработная плата специалиста организации (подразделения, отдела организации), указанная в годовом плане финансово-хозяйственной деятельности организации, рублей;

ГВ - среднее за год, в котором планируется оказание услуги, количество рабочих часов в месяце, часов;

В - выручка, указанная в годовом плане финансово-хозяйственной деятельности организации (подразделения, отдела организации) по оказанию услуги в год, тысяч рублей;

ФОТ - фонд оплаты труда работников организации (подразделения, отдела организации), непосредственно задействованных в оказании услуги, указанный в годовом плане финансово-хозяйственной деятельности, тысяч рублей.

Затраты времени на отдельные виды работ, необходимые для оказания услуги, рассчитываются на основании:

- приказа Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 28 декабря 1995 года N 70 "Об утверждении цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель" (далее - Приказ Роскомзема);

- приказа Госстроя России от 15 мая 2002 года N 79 "Об утверждении норм времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности" (далее - Приказ Госстроя).

Затраты времени на отдельные виды работ, необходимые для оказания услуги, рассчитаны на:

- площадь объекта капитального строительства до 100 кв.м. включительно;

- протяженность объекта капитального строительства до 5 км включительно;

- площадь земельного участка до 600 кв.м. включительно.

В случае превышения указанных показателей, затраты времени на отдельные виды работ, необходимые для оказания услуги, рассчитываются с помощью метода интерполяции.

Затраты времени (трудоемкость) умножаются на повышающий коэффициент 1,3 при выполнении полевых работ по координированию поворот-

ных точек границ земельных участков и объектов капитального строительства:

- расположенных в малонаселенных районах и удаленных от ближайшего населенного пункта на расстояние более 25 км;
- занимаемых действующими линиями электропередачи напряжением 500 кВ и выше, электрическими станциями и/или подстанциями, открытыми распределительными устройствами электрических станций;
- расположенных на внутренних территориях взрывоопасных, вредных и горячих цехов предприятий (оборонной, химической, промышленности), где по обстановке или установленному режиму неизбежны перерывы в работе или затруднения, связанные с потерями рабочего времени.

Затраты времени (трудоемкость) умножаются на повышающий коэффициент 1,2 при выполнении работ по обследованию нежилых строений и сооружений в условиях действующего объекта, работающего оборудования или разветвленной сети инженерных коммуникаций.

Продолжительность рабочего дня, используемая при расчете затрат времени, составляет 8,0 часов, месяца - 165,5 часа (20,7 рабочих дня).

При выполнении полевых работ по координированию поворотных точек границ земельного участка, углов строения, сооружения в неблагоприятный период года с 10 октября по 10 мая затраты времени (трудоемкость) умножаются на соответствующие повышающие коэффициенты, указанные в Приказе Госстроя.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Перевести дату вGoogleBingTo, заявлений о государственной регистрации прав на линейные объекты стали обычными.

Как известно, государственная регистрация прав на недвижимость может быть как юридической, так и юридической.

В первом случае речь идет о линейных объектах, созданных и введенных в эксплуатацию до вступления в силу закона о регистрации. Статьей 17 Закона о регистрации содержит открытый перечень оснований для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

На практике планы приватизации (как правило) представляются в регистрирующий орган в качестве подтверждающих документов заявителя. В последних описание объекта отсутствует либо не совпадает с документами кадастрового учета (наименование, адрес, и другие сведения, подлежащие внесению в Единый государственный реестр).

В связи с тем, что право собственности по плану приватизации возникло ранее и имеет юридическую силу, нет необходимости обращаться в суд за признанием права.

Тем не менее, государственный регистратор, в целях осуществления государственной регистрации заявленных прав, должен убедиться в их бесспорности и в соответствии с описанием объекта недвижимости в части приватизации на объект недвижимости, права на который заявлены и который описан в кадастровом документе, представленном на государственную регистрацию. Эти документы должны соответствовать требованиям статьи 18 Закона о регистрации.

Для устранения таких оснований приостановления, по мнению заявителей, возможно представление в регистрирующий орган различных пояснительных свидетельств, выданных, в том числе органами местного самоуправления или органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Однако такие документы не всегда может быть достаточным основанием для государственной регистрации, поскольку эти органы не вправе созда-

вать и (или) подтверждения прав на недвижимое имущество для конкретного человека. Только суд обладает юрисдикцией.

Выходом из сложившейся ситуации может стать обращение в суд с заявлением об установлении юридического факта идентичности имущества, указанного в плане приватизации и в документах кадастрового учета.

Соискатели также сталкиваются с рядом трудностей в оформлении прав на линейные объекты, созданные после вступления в силу закона о регистрации.

Применимое законодательство никаких исключений при регистрации прав на линейные объекты, не установлено. А также отсутствует специальный порядок землепользования в начале строительства таких объектов и последующего выдачи разрешений на их ввод в эксплуатацию.

Таким образом, осуществление государственной регистрации права собственности на вновь созданный линейный объект регулируется общими нормами статьи 25 Закона о регистрации.

Следует отметить, что согласно общим правилам, инженерная сеть является принадлежностью объекта капитального строительства, а потому строится и вводится в эксплуатацию согласно документам, подтверждающим совместное строительство объекта капитального строительства.

При этом наиболее спорной является необходимость представления в регистрирующий орган документов, подтверждающих предоставление земельного участка для строительства линейного объекта в соответствии с законодательством.

Таким образом, при предоставлении документов по факту создания объекта капитального строительства необходимо документально подтвердить наличие инженерной сети в проекте строительства.

Часто бывают случаи, когда ситуация регистрации прав для заявителя является тупиковым, поскольку действующая редакция статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации исключает возможность принятия положительного решения в случае подачи заявления в суд о признании права

собственности на линейно-протяженных объектов при отсутствии ряда документов и условия, а также в некоторых случаях-права на земельные участки (в местах выхода инженерных сетей на поверхность Земли).

Учитывая большую социальную значимость инженерных сетей и необходимость выявления ответственных лиц при их эксплуатации, ремонте, налогообложении, целесообразно было бы ввести отдельный порядок государственной регистрации прав на них, раннего рождения законодательного регулирования строительства таких объектов.

Основная сложность-в оформлении земельного участка.

Решив проблемы с землей, мы уже можем последовательно решить вопросы государственной регистрации прав на линейные объекты.

В свете действующего законодательства считаю неправильным формировать земельный участок под линейный объект, в том числе в виде обременений, за исключением случаев выделения такого участка как полноценный участок для передачи в собственность или аренду и с видом разрешенного использования под инженерные коммуникации.

Анализ зарубежного опыта (США, Англия, Австралия, Канада, Германия, Швеция) показывает, что сервитут является одним из основных прав на землю, обеспечение наличие инженерных и транспортных коммуникаций: газопроводов, водопроводов и других трубопроводов, линий связи, линий электропередач и т. д., что обеспечивает их быстрое развитие, легкий доступ к земельным ресурсам.

Если мы обратимся к случаям прокладки линейного объекта на государственных землях, не разделенных на земельные участки, то придем к выводу, что для установления сервитута сначала необходимо сформировать земельный участок, зарегистрировать на него права и только потом установить сервитут.

Наиболее успешный подход к совершенствованию сервитут отношения должны быть признаны как это предлагается в проекте федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Фе-

дерации в связи с совершенствованием правового регулирования сервитутов", разработанный Министерством экономического развития Российской Федерации. Законопроект предусматривает комплексное совершенствование законодательства в этой сфере, предусматривающее внесение изменений в Гражданский, земельный, градостроительный, Лесной кодексы Российской Федерации и ряд федеральных законов. Предусмотрено комплексное правовое регулирование сервитутов, раскрывается содержание сервитута как права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, дается классификация сервитутов. В результате будут созданы четкие правила установления, использования и прекращения частных сервитутов. Но основные изменения предлагаются в регулировании публичных сервитутов. Основным нововведением является возможность установления публичных сервитутов в отношении земельных участков для размещения линий связи и электропередачи, трубопроводов и других линейных сооружений. Вводится возможность не только эксплуатации и ремонта существующих линейных объектов, но и возможность строительства новых на условиях публичного сервитута.

Очевидно, что описанная проблема требует скорейшего решения, поскольку на сегодняшний день количество законных способов оформления прав на линейные объекты ограничено. Единых подходов среди теоретиков права, органов исполнительной власти и местного самоуправления нет не только на территории Российской Федерации, но и в Республике Татарстан. Это усложняет оборот и эксплуатацию линейных объектов, приводит к неконтролируемому строительству таких объектов, лишает бюджеты муниципальных образований налоговой базы.

Некоторые особенности учета магистральных газопроводов и их охранных зон :

При постановке на государственный кадастровый учет магистральных трубопроводов не требуется оформить права на земельные участки, в рамках которого они проходят (что прямо указано в п. 8 ст. 90 Земельного кодекса Российской Федерации). Оформления требуют только земельные участки под

объекты, которые выходят на поверхность: контрольно-измерительные пункты, газораспределительные станции, газовые знаки, и т. д. Также требуется создание буферной зоны газопровода-кадастровая инвентаризация/нечеткая/, т. е. Регистрация границ такой территории. Земельные участки, по которым проходит магистральный газопровод, не изымаются у собственников и используются ими с учетом установленных ограничений. При этом собственники таких земельных участков имеют право требовать возмещения убытков.

Необходимо отличать Магистральные газопроводы от газораспределительных сетей. Магистральные трубопроводы выполняют функцию транспортировки газа между городами, регионами и даже странами. При этом газораспределительные сети предназначены для транспортировки газа от магистрального газопровода до конечного потребителя. Естественно, объемы газа, подаваемого в магистральные трубы и газораспределительные сети, несопоставимы. Поэтому, для большинства типов газораспределительных сетей, площадью 2 м от оси. Правила использования охранных зон газораспределительных сетей содержится в резолюции о охранных зон газопроводов среднего и высокого давления (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей").

Зоны безопасности магистральных газопроводов могут быть зарегистрированы путем подачи соответствующих заявок в Росреестр. При подаче заявки к ней прилагается землеустроительный кейс, который включает в себя карту (план) и пояснительный материал. Карты (планы), определяющие границы зоны, составляются в виде электронных документов –xml файла.

Предоставление земельных участков в охранной зоне магистрального газопровода проходит в обычном порядке, с учетом требований Земельного кодекса. При определении вида разрешенного использования, на наш взгляд, следует учитывать позицию эксплуатирующей организации. На сегодняшний день заявки на государственную регистрацию прав на линейные объекты получили широкое распространение.

Как известно, государственная регистрация прав на недвижимость может быть как юридической, так и юридической.

В первом случае речь идет о линейных объектах, созданных и введенных в эксплуатацию до вступления в силу закона о регистрации. Статьей 17 Закона о регистрации содержит открытый перечень оснований для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.