



ПРОФ
ЦКИ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ
ИНЖЕНЕРОВ

28 сентября 2017 г.

О СРО «ПрофЦКИ»

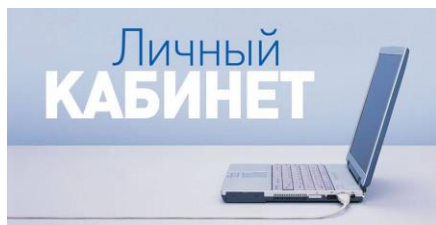
- ✓ **Защита профессиональных интересов кадастровых инженеров**



- ✓ **Взаимодействие с федеральными структурами и общественными организациями**



- ✓ **Онлайн-сервис для кадастровых инженеров-членов СРО «ПрофЦКИ» «Личный кабинет»**



- ✓ **Работа в апелляционных комиссиях при управлениях Росреестра в 4-х регионах**



- ✓ **Система рейтинга кадастровых инженеров**





**ПРОФ
ЦКИ** ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ
ИНЖЕНЕРОВ



**Основополагающие законы,
регулирующие кадастровую деятельность**

- **Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ**
- **Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ**
- **«Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 N 136-ФЗ**
- **«Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 N 190-ФЗ**
- **«Жилищный кодекс РФ» от 29.12.2004 N 188-ФЗ**
- **Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»**
- **Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»**

- **Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»**
- **Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости...»**
- **Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»**



Обязанности органов власти в рамках кадастрового учета и регистрации

Обязанности органов власти в рамках кадастрового учета и регистрации

- В Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ установлен перечень лиц, по заявлениям которых проводится кадастровый учет объектов недвижимости и государственная регистрация прав.
- В некоторых случаях направление заявления о кадастровом учете и регистрации прав, а также прилагаемых к нему документов - это обязанность органов государственной исполнительной власти, либо муниципальной власти.



Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» устанавливаются сроки исполнения органами власти указанных обязанностей и порядок их осуществления.

Обязанности органа власти при кадастровом учете созданного объекта недвижимости (без одновременной регистрации права)

У органа власти, выдавшего разрешение на ввод объекта в эксплуатацию возникает обязанность направить заявление о кадастровом учете в орган регистрации и прилагаемые к нему документы в отношении созданного объекта недвижимости.

Ранее до 01.01.2017 г. заявление о постановке на кадастровый учет такого объекта недвижимости могло быть подано любым лицом.

- Срок исполнения обязанности – 5 рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию.
- Предусмотрено частью 1 статьи 19 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- Форма направления документов – электронная

Обязанность органов власти направить заявление о регистрации права, если оно возникает на основании:

- Постановления, распоряжения органа исполнительной власти субъекта (правительства субъекта РФ),
- Приказа, акта органов местного самоуправления (администратий муниципальных образований),
- Сделки, заключенной с органом исполнительной власти субъекта РФ, органами местного самоуправления.
 - Срок исполнения обязанности – 5 рабочих дней.
 - Предусмотрено частью 2 статьи 19 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
 - Форма направления документов – на бумажных носителях, либо в электронной форме.

Обязанность направить в орган регистрации заявление о кадастровом учете и карту-план территории возникает:

- у органа власти субъекта РФ (Правительства субъекта), утвердившего карта-план территории,
- у органа местного самоуправления (администрации муниципального образования), утвердившего карта-план.
 - Предусмотрено частью 3 статьи 19 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
 - Форма направления документов – электронная
 - Срок в законе не установлен



**Проблемы, возникающие при вводе объектов
в эксплуатацию в свете единой процедуры ввода и
постановки на кадастровый учет**

Требования к определению площади нежилого здания

До 01.01.2017	После 01.01.2017
Приказ Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 N 531	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 N 90
Площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный).	Площадь нежилого здания, сооружения определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также <u>эксплуатируемой кровли</u> .
В площадь здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей. В площадь здания <u>отдельно</u> включается также площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т.п.).	В площадь нежилого здания, сооружения <u>включается</u> площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, <u>открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий)</u> .

Требования к определению площади жилого здания

До 01.01.2017	После 01.01.2017
<p>Общая площадь жилого дома состоит <u>из суммы площади всех частей такого дома</u>, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, <u>за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.</u></p>	<p>Площадь жилого здания определяется как <u>сумма площадей этажей жилого здания</u>. Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа <u>включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд</u>, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа. Площадь проемов для лифтовых и других шахт включается только в площадь нижнего этажа жилого здания.</p>
<p>Эксплуатируемая кровля <u>не включается</u> в площадь жилого дома.</p>	<p>Эксплуатируемая кровля при подсчете площади жилого здания <u>приравнивается к площади террас.</u></p>

Пример оформления раздела «Заключение кадастрового инженера»:

Количество помещений, в отношении которых проводится государственный кадастровый учет, составляет:

жилых – **784**;

нежилых – **20**;

нежилых, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома – **23**.

Площади помещений (без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас) составляет:

жилых – **21 665,7 кв.м.**;

нежилых – **3 051,4 кв.м.**;

нежилых, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома – **6 513,1 кв.м.**

Суммарная площадь помещений составляет – **31 230,2 кв.м.**

Площадь здания (многоквартирного дома) определена путем измерений в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 90 от 01.03.2016 и составляет **40 529,1 кв.м.** (с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас **4 620,5 кв.м.**).

Согласно Разрешения на строительство и фактическим данным полученным путем измерений:

1) общая площадь здания составляет **44 501,33 кв.м. и 40 529,1 кв.м.**

2) общая площадь квартир (с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас) составляет **23 135,07 кв.м. и 23 192,1 кв.м.**

3) общая площадь встроенных помещений обслуживания - **1 556,78 кв.м. и 1 560,8 кв.м.**

4) общая площадь автостоянки (гаража) - **1 520,85 кв.м. и 1 490,6 кв.м.**

Наличие указанных выше расхождений связано с допустимыми предельными отклонениями при строительстве, предусмотренными "СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87".

Анализ часто встречающихся ошибок в технических планах

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ							
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)							
Общие сведения о кадастровых работах							
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, город Дмитров, улица Профессиональная							
2. Сведения о заказчике кадастровых работ Общество с ограниченной ответственностью "АРУС" (ОГРН: 1135007000700, ИНН: 5007085563)							
3. Сведения о кадастровом инженере							
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Хорькова Ирина Валентиновна							
Страховой номер индивидуального лицевого счета 012-831-945-28							
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 143							
Контактный телефон раб.: (496)223-18-28							
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км автодороги "Балтия", БЦ "Рига-Ленд", стр. Б2 i.khorkova@mobi.ru							
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер А СРО "ПрофЦКИ"							
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ГУП ГУИ МО «МОБТИ» (143421, МО, Красногорский р-он, 26 км автодороги "Балтия" бизнес-центр "RigaLand", стр. Б2)							
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ № 10-00002409-00 от 7 сентября 2016 г.							
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 24 января 2017 г.							
Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа					
1	2	3					
1	Выписка из ЕГРН	№ 99/2017/12303753, от 21 марта 2017 г.					
2	Выписка из ЕГРН	№ 99/2017/12301291, от 21 марта 2017 г.					
3	Кадастровый план территории	№ МО-17/ЗВ-1453528, от 21 марта 2017 г.					
4	Разрешение на строительство	№ RU50520000-275, от 24 мая 2016 г.					
5	Проектная документация	№ 23-08/13/К-АР, от 1 января 2016 г.					
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат МСК-50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 23 января 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Пересветово пирамида	2	540 411,15	2 192 650,95			
2	Елизветино пирамида	2	532 204,45	2 186 353,20	сохранился	сохранился	сохранился
3	Горки пирамида	3	527 835,66	2 204 555,54			
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
1	Аппаратура спутниковая геодезическая ГЛОНАСС/GPS Ashtech ProMark200	Номер: 48588-12Срок действия: 23.05.2017		№60066260			
2	Дальномер лазерный Leica DISTO D3	Номер: Сертификат соответствия от 08.08.2008г №32364Срок действия: до 21.06.2017 г.		Свидетельство о поверке №0071 67			

1) В техническом плане не указано сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица (подпункт 6 пункта 26 Приказа Минэкономразвития РФ № 953 от 18.12.2015 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке...» (далее – Требования)).

2) Отсутствует номер и дата договора на проведение кадастровых работ (учитывая, что на данный момент xml не предусматривает такую строку, необходимо включить в состав приложения скан-образ титульного листа технического плана и отразить необходимые сведения).

3) Использование неактуальных сведений ЕГРН о земельных участках, в границах которых расположен объект капитального строительства (пункт 19 Требования).

4) Отсутствуют сведения о не менее чем трех пунктах геодезической сети (ОМС, ГГС).

5) Отсутствуют сведения о сохранности вышеуказанных пунктов (по п.6 и п.7 необходимо включить данной информации).



1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			—					
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			—					
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона № —								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			И	И	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер) —								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
№ п/п специальной метки		№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м				
1		2		3				
—		—		—				
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
№ п/п характерной точки границы машино-места		№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м				
1		2		3				
—		—		—				
2.2. Сведения о координатах специальных меток								
№ п/п специальной метки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (М), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
—	—	—		—				
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место								
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (М), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
—	—	—		—				
Характеристики объекта недвижимости								
№ п/п	Наименование характеристики			Значение характеристики				
1	2			3				
1	Вид объекта недвижимости			Здание				
2	Кадастровый номер объекта недвижимости			—				
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)			—				
3	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости			—				
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости			50:04:0010601:1551, 50:04:0010601:37				

Кадастровый номер земельного участка, указанный в графе «3» строки «4» раздела «Характеристики объекта недвижимости» должен соответствовать сведениям, указанным в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию в полном объеме.

1	2	3
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:04:0010601
6	Кадастровый номер иного объекта (объектов) недвижимости, в пределах (в состав) которого (которых) 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	Российская Федерация, 141800, Московская область, Дмитровский р-н, Дмитров г, Профессиональная ул
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта	—

В раздел "Характеристики объекта недвижимости" включается адрес здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра.

Адрес должен быть присвоен в порядке, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. N 1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов».

Адрес здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства вносится в технический план на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости.

Документ должен подтверждать нумерацию всех жилых и нежилых помещений.

При отсутствии в документа нумерации помещений ее возможно внести на основании проектной документации.

Сведения о здании	
7	<p>Адрес объекта недвижимости: Российская Федерация, 141800, Московская область, Дмитровский р-н, Дмитров г, Профессиональная ул</p> <p>Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре: —</p> <p>Местоположение объекта недвижимости: —</p> <p>Дополнение местоположения объекта недвижимости: —</p>
8	<p>Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание</p> <p>Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства: —</p>
9	Наименование объекта недвижимости: Торгово-общественный центр
10	<p>Количество этажей объекта недвижимости: 3</p> <p>в том числе подземных: —</p>
11	Материал наружных стен здания: Смешанные
12	<p>Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства: —</p> <p>Год завершения строительства объекта недвижимости: 2017</p>
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ² : 4 898,6
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости: —
15	<p>Основная характеристика сооружения и ее значение: —</p> <p>Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение: —</p>
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: —
Заключение кадастрового инженера	
<p>Руководствуясь Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (далее Требования), и Федеральным законом №218-ФЗ "Государственной регистрации недвижимости" от 03.07.2015 г. (далее Закон) проведен анализ вынесенного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Уведомления о приостановлении от 14.03.2017 г. №МО-17/ПКФ-81125, и оформлен настоящий технический план. В соответствии с п.55 Требований на Схеме расположения объекта недвижимости на земельном участке внесены исправления.</p> <p>В связи с тем что в настоящий момент отсутствует XML-схема, позволяющая исполнить п. 26, п.67 Требований, в состав настоящего технического плана в виде приложений включены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - страница технического плана - раздел "Приложения"; - титульный лист технического плана, - раздел "Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана" технического плана. <p>Так же в состав настоящего технического плана включен раздел – план этажа (этажей), согласно пункта 11 Требований. Настоящий раздел (план этажа (этажей)) оформлен в виде файла в формате PDF, в связи с</p>	

Сведения о наименовании объекта недвижимости в разделе «Характеристики здания» указываются только в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию либо проектной документацией.

Количество этажей здания, в том числе подземных в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию согласно п. 43 Требований.

В Разрешении на ввод указывается количество этажей с учетом Разрешения на строительство.

Согласно п.п. 10 п. 43 Требований если здание, сооружение имеет различное количество этажей - указывается наименьшее и наибольшее значение этажей с интервалом (например, 14 - 18).

Отсутствуют сведения о членстве в саморегулируемой организации кадастрового инженера, подготовившего технический план.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Архитектурно-строительная компания АКРО-М»
Свидетельство о допуске СРО № 0109.01-2009-7709242108-П-29

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
по адресу: Московская область, г. п. Дмитров,
г. Дмитров, ул. Профессиональная
10чередь

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
(корректировка)

23-08/13/К-АР

РАЗДЕЛ №3
АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Заказчик:
ООО «АРУС»
Генеральный директор



Р.А. Алмазов

Ген.проектировщик:
ООО «Архитектурно-строительная
компания АКРО-М»
Генеральный директор



В.В. Шевченко

ГИП

В.А. Крысенков

Москва, 2016 г.

Технический план подготовлен на основании Рабочей документации.

В соответствии с «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, рабочая документация – это документация, которая Разрабатывается в целях реализации в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации на объект (п. 4 Постановления № 87). Постановление № 87 не содержит конкретных указаний на последовательность разработки рабочей документации. Однако согласно п. 23 Постановления № 87, раздел 6 «Проект организации строительства» проектной документации должен содержать в текстовой части, в т.ч., перечень требований, которые должны быть учтены в рабочей документации, разрабатываемой на основании проектной документации, в связи с принятыми методами возведения строительных конструкций и монтажа оборудования.

Таким образом, подготовка рабочей документации осуществляется на основании проектной документации. Следовательно, использование рабочей документации в качестве документа, на основании которого подготовлен технический план, недопустимо.
Позиция также изложена в письме от 04.08.2015 №10-2597-КЛ ФГБУ ФКП Росреестра.

Снижение процента ошибок

В целях снижения процента ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов для ввода объектов в эксплуатацию, рекомендуем кадастровым инженерам:

- обращаться за консультациями в саморегулируемую организацию, членом которой является кадастровый инженер с вопросами, возникающими при подготовке технических планов;
- следить за текущими изменениями законодательства, регулирующего кадастровую деятельность, и учитывать такие изменения при подготовке технических планов;
- при оформлении раздела технического план «Заключение кадастрового инженера» включать в его состав сведения, обосновывающие выявленные при проведении кадастровых работ расхождения в площадях здания;
- до передачи технических планов заказчикам работ проводить их самостоятельную проверку с помощью сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера».



**ПРОФ
ЦКИ**

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ
ИНЖЕНЕРОВ

Спасибо за внимание!