
**АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

СТАНДАРТ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

СТО – 30845203. 11 – 2016

УТВЕРЖДЕНО

Решением Коллегии
Ассоциации Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз кадастровых инженеров»

Протокол № 49 от «29» июня 2016 года

**СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ
КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ**

Общие технические требования

(Новая редакция)

ЕКАТЕРИНБУРГ, 2016 г.

Предисловие

Настоящий стандарт разработан на основании Федерального закона «О саморегулируемых организациях» от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ и Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ.

1 РАЗРАБОТАН Ассоциация СРО «МСКИ»

2 ВНЕСЕН Ассоциацией СРО «МСКИ»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ

Решением Коллегии Ассоциации СРО «МСКИ», протокол № 49 от «29» июня 2016г.

4 ВЗАМЕН СТО - 30845203.11 - 2012

Решением Коллегии НП КИ «УРАЛЗЕМСОЮЗ», протокол № 3 от «17» января 2012г.

© Ассоциация СРО «МСКИ», 2016

© НП «УРАЛЗЕМСОЮЗ», 2012

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Ассоциации СРО «МСКИ».

Содержание

стр.

- 1 Область применения
- 2 Нормативные ссылки
- 3 Термины и определения
- 4 Сокращения
- 5 Общие положения
- 6 Требования к выполнению подготовительных работ
- 7 Требования к опорному обоснованию
- 8 Требования к методам определения координат характерных точек границ земельного участка и объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке
- 9 Требования к формированию сведений об объектах капитального строительства
 - 9.1 Требования к определению площади здания, помещения
 - 9.1.1 Определение площади здания, помещения
 - 9.1.2 Определение общей площади жилого помещения, жилого дома
 - 9.2 Формирование контура здания
 - 9.3 Формирование контура сооружения
 - 9.4 Чертеж помещения
 - 9.5 Формирование контура объекта незавершенного строительства
 - 9.6 Расчет степени готовности объекта незавершенного строительства
- 10 Требования к образованию земельных участков
- 11 Требования к согласованию границ земельных участков
- 12 Требования к оформлению межевого плана
- 13 Требования к оформлению технического плана
- 14 Требования к оформлению акта обследования
- 15 Требования к оформлению карты-плана территории
- 16 Представление результатов кадастровых работ в электронном виде
- 17 Ответственность
- 18 Хранение

Кадастровые работы
Общие технические требования

ДАТА ВВЕДЕНИЯ - 2016-06-03

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на кадастровые работы.

Стандарт устанавливает общие технические требования к кадастровым работам, выполняемым для подготовки документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе.

Стандарт предназначен для использования членами Ассоциации СРО «МСКИ» при осуществлении кадастровой деятельности.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие документы:

Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ.

Федеральный закон «О геодезии и картографии» от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ.

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

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ.

Федеральный закон «Об обеспечении единства измерений» от 26 июня 2008 г. № 102-ФЗ.

Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ.

Федеральный закон «Об электронной подписи» от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ.

Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Постановление Правительства Российской Федерации от 03 марта 2007 г. № 139 «Об утверждении Правил установления местных систем координат».

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о создании геодезических сетей специального назначения» от 05.06.2008 г. № 433.

Постановление Правительства РФ от 22 мая 2015 г. №492 «О составе сведений об адресах, размещаемых в государственном адресном реестре, порядке межведомственного информационного взаимодействия при ведении государственного адресного реестра, о внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;

Постановление Правительства РФ от 19 ноября 2014 г. №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» от 24.11.2008 г. № 412.

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 31 декабря 2009 г. №582 «Об утверждении типов межевых знаков и порядка их установки (закладки)».

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке».

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 ноября 2010 г. №583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 13 декабря 2010 г. № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке».

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 13 декабря 2010 №627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке».

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03 августа 2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 30 сентября 2011 г. № 531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 10 февраля 2012 г. № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке».

Приказ Минэкономразвития РФ «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» №518 от 17 августа 2012 г.;

Приказ Министерства экономического развития РФ от 8 ноября 2013 г. № 662 «О порядке представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, заявления об исправлении технической ошибки, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявлений и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 22 июня 2015 г. № 387 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке».

Приказ Минфина России от 21 апреля 2015 г. №68н «О порядке и способах предоставления сведений, содержащихся в государственном адресном реестре, органам

государственной власти, органам местного самоуправления, физическим и юридическим лицам, в том числе посредством обеспечения доступа к федеральной информационной адресной системе».

Инструкция по фотограмметрическим работам при создании топографических карт и планов. – М : Недра, 1974 г.

Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. ГКИНП-02-033-082, -М: Недра, 1982.

Основные положения об опорной межевой сети. ЕСДЗем. 02-06-005-02, утвержденные приказом Росземкадастра от 15 апреля 2002 г. № П/261;

Инструкция по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS – М: ЦНИИГА и К, 2002 г.;

Инструкция по фотограмметрическим работам при создании цифровых топографических карт и планов, ГКИНП (ГНТА) -02-036-02. – М.: ЦНИИГАиК, 2002 г.;

ГОСТ Р1.4-2004. «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

3 Термины и определения

В настоящем стандарте использованы следующие термины:

3.1 кадастровая деятельность – выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных Федеральным законом случаях.

3.2 кадастровый инженер - лицо, наделенное специальным правом на осуществление кадастровой деятельности.

Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

3.3 кадастровые работы – работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе.

Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, частей таких объектов недвижимости, объектов незавершенного строительства, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

3.4 комплексные кадастровые работы - кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

- земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным на основании Закона о ГКН требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

- земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

- зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Законом о регистрации порядке;

3.5 геодезические и картографические работы – процесс создания геодезических и картографических продукции, материалов и данных;

3.6 опорная межевая сеть – геодезическая сеть специального назначения;

3.7 межевой план - документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;

3.8 технический план – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объектах незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в

государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер;

3.9 акт обследования – документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено;

3.10 карта-план территории – документ, подготовленный в результате выполнения комплексных кадастровых работ, содержащий необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ;

3.11. Индивидуально-определенная вещь – это вещь отличающаяся присущими лишь ей свойствами и характеристиками, которые позволяют выделить ее из общей массы других однородных вещей. Индивидуально-определенная вещь, в соответствии с делением вещей на родовые и индивидуально-определенные, отличается конкретными, только ей присущими характеристиками, обозначенными в нормативном порядке или договором (например, одноэтажный деревянный дом № 22 по улице Садовой; трехкомнатная квартира на 5 этаже МКД по адресу: г. N, ул. Садовая №24, такой то площадью; здание трансформаторной подстанции по адресу: г. N, ул. Садовая № 26 и т.п.). Момент индивидуализации приобретает значение необходимого условия для возникновения права собственности на нее. Индивидуально-определенными вещи признаются юридически незаменимыми. Это означает, что в случае их гибели или порчи от обязанного лица можно требовать лишь возмещения убытков, но не предоставления аналогичных вещей. Вместе с тем только индивидуально-определенную вещь можно истребовать от обязанного лица в натуре.

Понятие родовых вещей обычно используется только по отношению к движимым вещам, так как недвижимые вещи являются индивидуально определенными в силу их государственной регистрации.

3.12 земельный участок (как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ прав на землю) – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

3.13 здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

3.14 жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3.15 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;

3.16 помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

3.17 квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

3.18 объект незавершенного строительства – объект недвижимого имущества, строительство которого не завершено;

3.19 **спутниковый метод** – метод определения координат точки с помощью получения информации со спутников Земли приемниками, расположенными на земной поверхности;

3.20 **геодезический метод** – метод определения координат точек с помощью геодезических измерений в линейно-угловых построениях на земной поверхности;

3.21 **фотограмметрический метод** – метод определения координат точки путем выполнения измерений на космических, аэро- или наземных фотоснимках;

3.22 **картометрический метод** – метод определения координат точек, совмещенных с контурами географических объектов, изображенных на карте (плане);

3.23 **аналитический метод** – метод определения координат точек в результате расчетов или в геоинформационной системе;

3.24 **электронный документ** – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме;

3.25 **электронная цифровая подпись** – реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученной в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной цифровой подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе;

3.26 **электронная подпись** – информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией и которая используется для определения лица, подписывающего информацию;

3.27 **ключ электронной подписи** – уникальная последовательность символов, предназначенная для создания электронной подписи.

4 Сокращения

СТО – стандарт организации.

Ассоциация СРО «МСКИ» - Ассоциация Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров».

ГОСТ Р - Государственный стандарт Российской Федерации.

Закон о ГКН – Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ.

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

5 Общие положения

Кадастровые работы реализуют возможность подготовки сведений об объекте недвижимости для формирования его в качестве индивидуально-определенной вещи.

Кадастровые работы представляют комплекс мероприятий, состоящих из определения местоположения земельного участка, прочно связанных с ним объектов недвижимого имущества, в том числе их площади, согласования границ земельного участка, их описания и закрепления на местности, определения размеров и описания зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства, выделения и описания частей земельных участков при формировании на них зон с особыми условиями использования территорий.

В результате кадастровых работ подготавливаются:

1) межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для предоставления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);

2) технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для предоставления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);

3) акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для предоставления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

При проведении кадастровых работ для цели выделения земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения подготовке межевого плана должны предшествовать разработка и утверждение проекта межевания земельного участка.

При проведении комплексных кадастровых работ результатом работ является карта-план территории.

6 Требования к выполнению подготовительных работ

Подготовительные работы:

1. Сбор и изучение документов (материалов) об объекте (объектах) кадастровых работ

Подготовительные работы включают сбор и изучение сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, правоустанавливающих (при их отсутствии - правоудостоверяющих) документов на объект недвижимости, анализ землеустроительной, градостроительной, лесоустроительной, геодезической, картографической и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документацией, разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации на объекты недвижимости, технических паспортов, изготовленных органами технического учета и технической инвентаризации до 1 января 2013 года, информации из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, а также иных документов, содержащих сведения о создании, изменении или прекращении существования объекта недвижимости.

Совместно со сбором и анализом исходной информации выполняется поиск адресов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ.

2. Полевое обследование геодезической основы

При необходимости выполняется полевое обследование объекта кадастровых работ, в процессе которого устанавливается соответствие границ земельного участка и наличия на нем объектов недвижимого имущества изображенным на планово-картографическом материале объектам и решается вопрос о дополнительных топографо-геодезических работах.

Осуществляется анализ геодезической изученности территории выполнения кадастровых работ: при наличии достаточных исходных данных выполняется обследование пунктов государственной геодезической и опорной межевой сети, получают сведения о них из государственного картографо-геодезического фонда и/или государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

3. Составление разбивочного чертежа

При составлении разбивочного чертежа на планово-картографическом материале в удобном для работы масштабе отображают существующие границ объектов кадастровых работ и смежных с ними; проектные границы объектов, которые должны быть установлены на местности; положения существующих и проектных межевых знаков; положения пунктов опорной межевой сети и иной геодезической основы; положения надежно опознаваемых на местности и на планово-картографическом материале контурных точек, значения угловых и линейных данных для проведения геодезических измерений по выносу проектных решений в натуру (на местность); кадастровых номеров смежных земельных участков; границ кадастрового деления.

7 Требования к опорному обоснованию

При отсутствии или недостаточной плотности исходной геодезической основы выполняют работы по созданию специальной геодезической сети – опорной межевой сети [2].

Порядок создания опорной межевой сети определен «Положением о создании геодезических сетей специального назначения», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 433, и включает в себя составление технического проекта создания опорной межевой сети, а также выполнение работ по созданию опорной межевой сети.

Технический проект согласовывается с Росреестром или его территориальными органами и утверждается заказчиком работ.

Работы по созданию опорной межевой сети выполняются в соответствии с разработанным и утвержденным техническим проектом согласно «Основным положениям об опорной межевой сети» ЕСДЗем. 02-06-005-02, утвержденным приказом Росземкадастра от 15 апреля 2002 г. № П/261.

Опорные межевые сети подразделяются на два класса: ОМС 1 и ОМС 2, точность построения которых характеризуется средними квадратическими ошибками взаимного положения смежных пунктов соответственно не более 0,05 и 0,10 метра.

Построение ОМС выполняется в следующей последовательности:

- а) планирование, рекогносцировка и техническое проектирование;
- б) закладка центров пунктов ОМС и устройство наружных геодезических знаков;

- в) выполнение геодезических измерений;
- г) полевые вычисления и контроль качества измерений;
- д) математическая обработка результатов измерений;
- е) составление каталога (списка) координат пунктов ОМС и технического отчета.

Пункты ОМС на местности закрепляются центрами, обеспечивающими их долговременную сохранность и устойчивость как в плане, так и по высоте. Типы центров регламентируются Приказом Минэкономразвития России от 31 декабря 2009 г. № 582 «Об утверждении типов межевых знаков и порядка их установки (закладки)».

Результатами работ по созданию опорной межевой сети являются созданные пункты опорной межевой сети, технический отчет о выполненных работах, а также каталог координат и высот пунктов опорной межевой сети. После утверждения заказчиком технического отчета второй экземпляр документов исполнитель сдает в территориальный отдел Управления Росреестра.

8 Требования к методам определения координат характерных точек границ земельного участка и объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках

Плановое положение на местности характерных точек границ земельного участка и характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке описывается плоскими прямоугольными координатами в проекции Гаусса-Крюгера, вычисленными в системе координат, принятой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Для оценки точности определения координат характерных точек рассчитывается средняя квадратическая погрешность. Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности характерной точки, имеющей максимальное значение.

Величина средней квадратической погрешности местоположения характерной точки границы земельного участка не должна превышать значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков, установленных приказом Минэкономразвития РФ «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» №518 от 17 августа 2012 г.

Средняя квадратическая погрешность положения межевого знака, закрепляющего положение характерной точки границы земельного участка, принимается в зависимости от целевого назначения земель и составляет:

1. для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов – 0,10 м;
2. для земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства – 0,20 м;
3. для земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в п.2 – 2,50 м;
4. для земельных участков, отнесенных к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения – 0,50 м;
5. для земельных участков, отнесенных к землям особо охраняемых территорий и объектов – 2,5 м;
6. для земельных участков, отнесенных к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям – 5,0 м.
7. для земельных участков, не указанных в пунктах 1 - 6 – 2,50 м.

Координаты межевых знаков, вычисленные при ранее проводимых кадастровых работах для данного земельного участка или смежных с ним, не переопределяются, если точность их местоположения соответствует вышеприведенным.

Для определения средней квадратической погрешности местоположения характерной точки используются формулы, соответствующие методам определения координат характерных точек.

Координаты характерных точек определяются следующими методами:

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

Ко всем методам определения координат характерных точек границ земельного участка должны предъявляться следующие требования:

- точка наблюдения, т.е. точка, у которой определяются координаты, должна быть соотнесена с центром характерной точки границы земельного участка;

- средства измерений должны иметь действующее свидетельство о метрологической проверке, полученное в аттестованных службах (организациях) в соответствии с требованиями федерального закона «Об обеспечении единства измерений» от 26 июня 2008 г. № 102-ФЗ.

Спутниковые методы должны обеспечивать требуемую точность определения координат характерных точек. Вместе с аппаратурой должно быть в наличии программное обеспечение, позволяющее вычислять прямоугольные координаты в местной системе координат, принятой в субъекте Российской Федерации или на данной территории для ведения государственного кадастра недвижимости. Работы по определению координат характерных точек должны выполняться в соответствии с Инструкцией по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS – М: ЦНИИГА и К, 2002 г..

При использовании для определения координат характерных точек границ метода спутниковых геодезических измерений вычисление средней квадратической погрешности местоположения характерных точек производится с использованием программного обеспечения, посредством которого выполняется обработка материалов спутниковых наблюдений, а также по следующей формуле:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2} \quad (1),$$

где:

M_t — средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта опорной межевой сети;

m_0 — средняя квадратическая погрешность местоположения точки съемочного обоснования относительно ближайшего пункта опорной межевой сети;

m_1 — средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно точки съемочного обоснования, с которой производилось ее определение.

При использовании **геодезических методов** применяются, в основном, теодолитные ходы и геодезические засечки. Основным видом теодолитных ходов является

разомкнутый, который опирается на два исходных направления между пунктами государственной геодезической сети или опорной межевой сети. При недостаточности исходных данных могут применяться замкнутые теодолитные ходы с привязкой на одно исходное направление с контрольным измерением примычных углов. Возможны построения совокупности теодолитных ходов, образующие сети.

Геодезические работы выполняются в соответствии с Инструкцией по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. ГКИНП-02-033-082.

При использовании для определения координат характерных точек границ геодезического метода вычисление средней квадратической погрешности местоположения характерных точек производится с использованием программного обеспечения, посредством которого ведется обработка полевых материалов, в соответствии с применяемыми способами (теодолитные или полигонометрические ходы, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные). При обработке полевых материалов без применения программного обеспечения для определения средней квадратической погрешности местоположения характерной точки используются формула (1), а также формулы расчета средней квадратической погрешности, соответствующие способам определения координат характерных точек.

Для использования **фотограмметрических методов** требуется:

- наличие фотоснимков (космических, аэро - и наземных) с хорошим качеством изображения, позволяющим отождествлять объекты местности;
- наличие фотоплана (ортофотоплана) соответствующего (разрешенного) масштаба;
- обеспеченность опознаками материалов залета;
- наличие аналоговых приборов, либо оборудования и программного обеспечения для обработки снимков на ПЭВМ.

Работы проводятся в соответствии с действующими Инструкцией по фотограмметрическим работам при создании топографических карт и планов (– М : Недра, 1974 г.) и Инструкцией по фотограмметрическим работам при создании цифровых топографических карт и планов, ГКИНП (ГНТА) -02-036-02.

При использовании для определения координат характерных точек границ фотограмметрического метода величина среднеквадратической погрешности местоположения характерных точек принимается равной 0,0005 м в масштабе аэроснимка (космоснимка), приведенного к масштабу соответствующей картографической основы.

Картометрический метод может быть использован при соответствующем обосновании.

При этом должны быть выдержаны следующие требования:

- карты (планы) должны быть соответствующих (разрешенных) масштабов, на твердой (недеформируемой) основе, если в электронном виде, то векторизованы;
- данные по изображенным на картах (планах) объектам местности должны быть актуализированы.

При определении местоположения характерных точек, изображенных на карте (плане), величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0005 м в масштабе карты (плана).

При использовании для определения координат характерных точек границ **аналитического метода** величина средней квадратической погрешности местоположения характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности местоположения характерных точек, используемых для вычислений.

Если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей более высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

По желанию заказчика договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено определение местоположения характерных точек с более высокой точностью, чем установлено действующими требованиями. В этом случае определение координат характерных точек производится с точностью, указанной в договоре подряда.

Геодезической основой для определения плоских прямоугольных координат характерных точек контуров здания, сооружения или объекта незавершенного строительства являются характерные точки границы земельного участка.

Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения плоских прямоугольных координат в проекции Гаусса-Крюгера характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в системе координат, принятой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Координаты характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства определяются с точностью определения координат

характерных точек границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

Если здание, сооружение или объект незавершенного строительства располагаются на нескольких земельных участках, для которых установлена различная точность определения координат характерных точек, то координаты характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства определяются с точностью, соответствующей более высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

9 Требования к формированию сведений об объектах капитального строительства

9.1 Требования к определению площади здания, помещения

Требования к определению площади здания, помещения установлены приказом Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2011 г. №531.

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

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

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

9.1.1 Определение площади здания, помещения

Площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный).

Площадь этажа следует измерять в пределах внутренних поверхностей наружных стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

Площадь этажа при наклонных наружных стенах измеряется на уровне пола.

В площадь здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей.

В площадь здания отдельно включается также площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т.п.).

Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 квадратных метров следует включать в площадь здания в пределах только одного этажа.

Площадь помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

9.1.2 Определение общей площади жилого помещения, жилого дома

Общая площадь жилого помещения, жилого дома, согласно Жилищному кодексу РФ, состоит из суммы площади всех частей такого помещения, жилого дома, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Измерение расстояний, применяемых для определения общей площади жилого помещения, жилого дома, производится по всему периметру стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

При определении общей площади жилого помещения, жилого дома надлежит:

- площадь ниш высотой 2 метра и более включать в общую площадь помещений, в которых они расположены. Площади арочных проемов включать в общую площадь помещения, начиная с ширины 2 метра;

- площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы, при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более, включать в общую площадь помещения, в котором расположена лестница;

- площадь, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также находящуюся в пределах дверного проема, в общую площадь помещений не включать.

При определении общей площади помещений мансардного этажа учитывается площадь этого помещения с высотой от пола до наклонного потолка:

1,5 метра - при наклоне 30 градусов к горизонту;

1,1 метра - при 45 градусах;

0,5 метра - при 60 градусах и более.

При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции.

9.2 Формирование контура здания

Контур здания представляет собой замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли.

При этом в контур здания не включаются:

- арки (проезды) в зданиях;

- выступающие части стен здания (пилястры) толщиной до 0,5 метра и шириной до 1 метра.

В случаях, когда здание расположено на столбах (сваях), контур здания образуется проекцией внешних границ стен здания. При этом местоположение столбов (свай) не определяется.

Проекция надземных конструктивных элементов здания (например, галерей) в контур не включается.

Проекция подземных конструктивных элементов включается в контур и схематично отображается в разделах графической части технического плана (если проекция таких подземных конструктивных элементов выходит за пределы проекции наземных конструктивных элементов, подлежащих включению в контур здания).

В случае если здание является подземным, контур такого здания на земельном участке определяется как совокупность контуров конструктивных элементов такого подземного здания, расположенных на поверхности земельного участка, и контуров подземных конструктивных элементов. Если здание не имеет конструктивных элементов,

расположенных на поверхности земельного участка, контур здания определяется как проекция подземных конструктивных элементов на горизонтальную поверхность.

9.3 Формирование контура сооружения

Контур сооружения (части сооружения) может быть отображен в виде:

1) замкнутой линии, образуемой проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли;

2) разомкнутой линии, образуемой точками, расположенными на центральной оси сооружения, между условными начальной и конечной точками сооружения (в случае если сооружение является протяженным, например: линия электропередачи, трубопровод и тому подобное).

В случае если контур сооружения, представляющий собой замкнутую линию, является окружностью, то кадастровый инженер должен определить координаты центра такой окружности и значение радиуса (например, в случае если сооружение является скважиной, резервуаром, колодцем и тому подобным).

В случае, когда сооружение расположено на столбах (сваях), контур сооружения образуется проекцией внешних границ (стен) сооружения. При этом местоположение столбов (свай) не определяется.

Проекция надземных конструктивных элементов сооружения (например, эстакад) включается в контур сооружения.

В случае если сооружение является подземным, контур такого сооружения на земельном участке определяется как совокупность контуров конструктивных элементов такого подземного сооружения, расположенных на поверхности земельного участка, и контуров подземных конструктивных элементов.

Если сооружение не имеет конструктивных элементов, расположенных на поверхности земельного участка, контур сооружения определяется как проекция подземных конструктивных элементов на горизонтальную плоскость.

9.4 Чертеж помещения

При отсутствии поэтажного плана, являющегося частью проектной документации, графической части технического паспорта здания (или сооружения) кадастровым

инженером по результатам выполненных измерений от руки чернилами или пастой синего цвета изготавливается немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления графической части технического плана.

В чертеже производится зарисовка контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично.

Наружные измерения здания производятся обязательно выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома.

Измерения производятся с одновременной последовательной записью размеров, начиная от одного из наружных углов здания до начала и конца оконных и дверных проемов или их осей, начала и конца архитектурных выступов, колонн и прочих элементов по всему периметру стен основного здания и пристроек. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, длина стены определяется путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

Результаты измерений должны быть записаны таким образом, чтобы обеспечить читаемость чертежа. Исправления результатов измерений в чертеже производятся путем перечеркивания неправильного и написания сверху верного значения.

9.5 Формирование контура объекта незавершенного строительства

Контур объекта незавершенного строительства формируется в соответствии с требованиями к формированию контура здания или сооружения.

В случае, когда объект незавершенного строительства расположен на столбах (сваях), контур объекта незавершенного строительства образуется проекцией внешних границ (стен) такого объекта. При этом местоположение столбов (свай) не определяется.

В случае если объект незавершенного строительства представляет собой подземное сооружение или здание, строительство которого не завершено, контур такого объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров конструктивных элементов подземного сооружения или здания, расположенных на поверхности земельного участка, и контуров подземных конструктивных элементов

(если проекция таких подземных конструктивных элементов выходит за пределы проекции наземных конструктивных элементов, подлежащих включению в контур здания (сооружения). Если на момент проведения кадастровых работ отсутствуют конструктивные элементы, расположенные на поверхности земельного участка, контур такого объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность проекций подземных конструктивных элементов на горизонтальную плоскость.

9.6 Расчет степени готовности объекта незавершенного строительства

Степень готовности объекта незавершенного строительства определяется кадастровым инженером по одному из следующих правил:

1. В соответствии со сметой на строительство по формуле:

$$\text{Степень} = \frac{100 \cdot \text{Объем выполненных работ}}{\text{Стоимость строительства}},$$

где:

Степень - степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

Объем выполненных работ - стоимость фактически выполненных работ (руб.);

Стоимость строительства - стоимость строительства в соответствии со сметой на строительство объекта (руб.).

2. В соответствии с готовностью конструктивных элементов объекта по формуле:

$$\text{Степень} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Вес}_i \times C_i}{100}, \text{ где:}$$

Степень - степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

i - номер конструктивного элемента по порядку;

n - общее количество конструктивных элементов в объекте;

Вес_i - значение удельного веса i -ого конструктивного элемента в объекте (%);

C_i - доля построенной части i -ого конструктивного элемента (%).

Для объектов незавершенного строительства, представляющих собой здания, строительство которых не завершено, для расчета степени готовности в соответствии с

готовностью конструктивных элементов используется следующий перечень конструктивных элементов: фундамент, стены и перегородки, перекрытия, крыша, полы, окна и двери, оборудование, прочие работы.

10 Требования к образованию земельных участков

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При этом:

- при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки (исходный земельный участок), как правило, прекращает свое существование;

- при объединении смежных земельных участков (исходных земельных участков) образуется один земельный участок и существование исходных земельных участков прекращается;

- при перераспределении нескольких смежных земельных участков (исходных земельных участков) образуется несколько других смежных земельных участков и существование исходных земельных участков прекращается;

- выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли (долей) из земельного участка, находящегося в долевой собственности (исходного земельного участка), при выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом исходный земельный участок сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок);

- образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (исходных земельных участков), осуществляется в соответствии с: проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации; проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и

качественных характеристиках лесных участков; утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование исходных земельных участков.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Не требуется такое согласие на образование земельных участков:

- из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и представленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

- на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

- в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Требования к образуемым и измененным земельным участкам:

1. образуемый или измененный земельный участок должен быть обеспечен доступом к землям общего пользования.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении

которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральными законами.

4. Границы земельных участков не должны пересекать границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

5. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

6. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

7. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

8. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского, земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, то местоположение границ данных участков определяется с учетом такого документа.

11 Требования к согласованию границ земельных участков

При образовании земельных участков из земель (земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, их границы должны быть представлены на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

При уточнении границ земельного участка его местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, или, при отсутствии такого документа, из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В случае, если правоустанавливающие документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами, т.е. лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет.

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным:

- при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей;
- при отсутствии подписи в акте согласования границ, если кадастровым инженером был соблюден установленный Законом о ГКН порядок извещения заинтересованных лиц

или их представителей о проведении процедуры согласования границ и надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием.

В акте согласования границ земельного участка указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц.

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

12 Требования к оформлению межевого плана

Межевой план составляется на основе кадастровой выписки о соответствующем земельном участке или кадастрового плана соответствующей территории.

В межевой план включаются сведения о:

1) земельных участках, образуемых при разделе, объединении, перераспределении земель и (или) земельных участков или выделе из земельных участков;

2) земельных участках, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

3) земельных участках, из которых в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности образованы новые земельные участки, а также земельных участках, которые в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами после раздела сохраняются в измененных границах;

4) земельных участках, в отношении которых осуществляются кадастровые работы по уточнению описания местоположения границ земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным на основании Закона о ГКН требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, в том числе при исправлении ошибок в местоположении их границ.

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ, и формируется в соответствии с «Требованиями к его подготовке, примерной форме извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков», утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 24 ноября 2008 г. №412, с учетом изменений и дополнений.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

13 Требования к оформлению технического плана

В техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для:

- постановки объекта капитального строительства на учет;
- учета части или частей такого объекта недвижимости;
- внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости об объекте капитального строительства, которому присвоен кадастровый номер.

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении здания на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания.

Сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации сооружения, разрешения на ввод в эксплуатацию сооружения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта сооружения.

Сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию

здания или сооружения, в котором находится помещение, проектной документации здания или сооружения, в котором находится помещение, изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором находится помещение.

Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении объекта незавершенного строительства на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации объекта незавершенного строительства или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта объекта незавершенного строительства.

Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития от 13 декабря 2010 г. № 628

Технический план состоит из текстовой и графической части.

Технический план формируется в зависимости от вида объекта недвижимости в соответствии со следующими нормативными документами с учетом изменений и дополнений на актуальную дату:

- требованиями к подготовке технического плана здания, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 01 сентября 2010 г. № 403;
- требованиями к подготовке технического плана помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 29 ноября 2010 г. № 583;
- требованиями к подготовке технического плана сооружения, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 23 ноября 2011 г. № 693;
- требованиями к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 10 февраля 2012 г. № 52.

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

14 Требования к оформлению акта обследования

Акт обследования оформляется на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений государственного кадастра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращения существования объекта недвижимости.

Акт обследования подготавливается в соответствии с требованиями к подготовке акта обследования, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 13 декабря 2010г. № 627 с учетом изменений и дополнений к нему на актуальную дату.

Акт обследования подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой акт. Акт обследования, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой акт.

15 Требования к оформлению карты-плана территории

Карта-план территории содержит необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, а также сведения о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на таких земельных участках.

В карту-план территории включаются сведения о:

1) земельных участках, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным на основании Закона о ГКН требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, в том числе многоконтурных земельных участков и земельных участков с наименованием «единое землепользование»;

2) земельных участках, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

3) зданиях, сооружениях, а также объектах незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Законом о регистрации порядке.

Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей.

Карта-план территории подготавливается в соответствии с требованиями, установленными приказом Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015г. №387.

Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, или копии этого документа.

16 Представление результатов кадастровых работ в электронном виде.

При подготовке и представлении результатов кадастровых работ в виде межевого плана, технического плана, акта обследования в электронном виде, следует руководствоваться нормами федеральных законов, а также утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 8 ноября 2013 г. № 662 Порядком представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, заявления об исправлении технической ошибки, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявлений и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости.

Межевой план земельного участка, технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости, карта-план территории представляются в орган кадастрового учета в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью изготовившего их кадастрового инженера.

Проект межевания земельных участков представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, или в форме электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Документы, направляемые в форме электронного документа, представляются в виде XML-документов, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Документы, направляемые в форме электронных образов бумажных документов, представляются в виде файлов в формате PDF.

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

Средства усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами усиленной квалифицированной электронной подписи, применяемыми Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами, подведомственным ей государственным учреждением.

Информация о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа проверки электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера размещается на официальном сайте Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

17 Ответственность

Ответственность за соблюдение требований настоящего СТО несут кадастровые инженеры – члены Ассоциации СРО «МСКИ».

18 Хранение

Бумажный экземпляр настоящего СТО подлежит хранению в исполнительном органе Ассоциации СРО «МСКИ».

СТАНДАРТ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

СТО – 30845203. 11 – 2016

Кадастровые работы
Общие технические требования

ОКС

Ключевые слова: кадастровые работы, опорная межевая сеть, спутниковые, геодезические, фотограмметрические, картометрические, аналитический методы определения характерных точек границ земельного участка, межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка, карта-план территории, электронная подпись.

Руководитель разработки

Председатель Коллегии

Ассоциации СРО «МСКИ»

/ Лебедева Л.Г./

Разработчик

Директор Ассоциации СРО «МСКИ»

/ Теплых О.А./

Разработчик

Доцент кафедры геодезии и кадастров

ФГБОУ ВПО «УГГУ», К.т.н.

/ Коновалов В.Е./