

КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Кадастровые работы Межевой план ЗУ, технический план ОКС

Кадастровые работы выполняются в целях подготовки документов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства для последующего внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ранее в государственный кадастр недвижимости). С 01.01.2017 года вступили в действия положения 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и поэтому, в ряде случаев кадастровые работы должны осуществляться как и прежде до регистрации права, однако подаваться документы должны одновременно с заявлением о кадастровом учёте и заявлением о регистрации права.

Важно понимать, что от правообладателей объектов для подготовки межевого плана необходимы правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок, от заинтересованных лиц по устанавливаемым или уточняемым границам необходимы также документы на земельные участки и документы удостоверяющие личность, для подготовки технического плана необходим технический паспорт объекта датированный до 01.01.2013 года, проектная документация и акт на ввод объекта в эксплуатацию. Задержка предоставления необходимой документации либо её отсутствие напрямую влияет на сроки оказания услуг либо делает такие услуги неисполнимыми (требующие проведения соответствующих дополнительных мероприятий).

Стоимость подготовки межевого или технического планов зависит от площади участка, этажности здания, протяженности сооружения и от других показателей, усложняющих с технической стороны подготовку документов и последующего XML-файла. Стоимость акта обследования более менее фиксированная и зависит от по большей части от удалённости объекта от исполнителя (транспортные расходы). Срок изготовления документации для кадастрового учёта объекта составляет не менее 5 рабочих дней и при работе в отношении земельных участков напрямую зависит от процедуры согласования местоположения границ правообладателями смежных земельных участков (если публикация в средствах массовой информации - плюс 1 календарный месяц).

Акт обследования

Сегодня все кадастровые работы (по подготовке межевого плана, технического плана или акта обследования) обязательно сопровождаются выездом кадастрового инженера к объекту кадастровых работ для проведения полевых геодезических работ, обмерных работ или обследования. Я не исключение - на каждом объекте бываю, активно использую фотофиксацию, никаких заочных решений и заключений не выдаю.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учётом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования такого объекта (здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места).

СХЕМА расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории.

Схема расположения земельного участка подготавливается в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации. Схемой расположения земельного участка определяются проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить. В соответствии с положениями Земельного кодекса РФ подготовка схемы ЗУ на КПТ возможна при отсутствии на рассматриваемую территорию утверждённого проекта межевания территории. Срок подготовки схемы расположения ЗУ на КПТ зависит от наличия либо

отсутствия административного регламента в соответствующих администрациях муниципальных образований.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ для выдела земельного участка в счёт земельной доли

Особо отмечаю отдельный вид работ, это подготовка проектов межевания земельных участков для выдела земельных участков в счёт земельной доли или земельных долей (согласно положений Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

На основании разрабатываемого проекта должен проводиться выдел земельного участка в счёт земельной доли одного из участников долевой собственности. Проект межевания земельного участка или земельных участков должен содержать размеры и местоположения границ.

КАРТА (ПЛАН) объекта землеустройства и ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ зоны с особыми условиями использования территорий

Карта (план) объекта землеустройства является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер и границы объекта землеустройства, а также иные его характеристики.

Подготавливаю карты (планы) на границы населённых пунктов, границы особо охраняемых природных территорий, а также графические описания границ зон с особыми условиями использования территорий (водоохранные зоны, охранные зоны объектов электросетевого хозяйства и газопроводов, санитарно-защитные зоны объектов и промышленных предприятий, зоны санитарной охраны 1,2,3 поясов водозаборных и артезианских скважин, и пр.).

Исправление реестровых ошибок

Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, установлен ст.61 218-ФЗ от 13.07.2015 года "О государственной регистрации недвижимости" и регламентирован другими нормативно-правовыми документами.

Одними из самых распространённых ошибок в ЕГРН являются ошибки в местоположении границ земельных участков. Они подлежат исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Готовлю необходимые документы для учёта изменений объекта недвижимости в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, в целях исправления реестровых (ранее - кадастровых) ошибок, до момента получения заказчиком кадастрового паспорта объекта недвижимости.

Специальные экспертизы

Подготовка экспертных заключений, специальных (землеустроительных) экспертиз

Выполняю работы по специальности с 1999 года, обладаю специальными познаниями в области землеустройства и кадастрового учёта, и в этой связи могу быть привлечён к судебно-экспертной деятельности. В качестве эксперта готовлю заключения по разным вопросам, например: экспертное определение координат, сравнение данных, выявление несоответствий в результатах ранее выполненных геодезических измерений, вопросов об отнесении объектов имущественного комплекса к движимому или недвижимому имуществу и другие вопросы.

Стоимость подготовки экспертного заключения зависит от количества поставленных перед экспертом вопросов, сложности и объёмов экспертных действий, количества выполняемых процедур, необходимости запроса дополнительных документов и материалов (если материалы дела не позволяют дать однозначного толкования и понимания сути вопроса). Срок подготовки экспертного заключения в среднем составляет 1 календарный месяц.

ПРОЧИЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

Геодезические работы

Специальные геодезические работы, инженерно-геодезические изыскания (топосъёмка М 1:500-1:2000)

В рамках осуществления кадастровых работ провожу геодезические работы (полевые и камеральные) по определению координат характерных точек границ земельных участков или объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений), осуществляю обмерные работы помещений.

Стоимость работ зависит от сложности и конфигурации объектов капитального строительства или земельных участков, наличия доступа к обследуемым объектам недвижимости, природно-климатических условий и сроков выполнения работ. Срок геодезических изысканий для кадастровых работ в среднем составляет 3-5 рабочих дней без учёта срока запроса и получения сведений о пунктах государственной геодезической сети и др.

Разработка ДПТ

Подготовка документации по планировке территории (в том числе проект межевания) под линейными объектами

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) в отношении линейных объектов необходима в целях отображения красных линий (утверждаемых, изменяемых) и в целях установления границ образуемых и изменяемых земельных участков. Разрабатывается документация в соответствии с положениями главы 5 "Планировка территории" Градостроительного кодекса РФ и другими нормами действующего в области градостроительства законодательства. Кроме этого, согласно ст. 11.3 Земельного кодекса РФ для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения, осуществляется образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

При разработке ДПТ учитываю требования, совсем недавно установленные Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 года № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов».

Стоимость подготовки документации зависит от площади планировки, значения и назначения объекта. Срок подготовки в среднем составляет 1 месяц при условии наличия исходной информации (инженерных изысканий, сведений ИСОГД, необходимых заключений и др.).

Подготовка техзаданий

Технические задания по оформлению прав на ЗУ и ОКС, календарные планы

Строительство любого объекта, в особенности линейного, сопряжено с оформлением земельного участка (полосы отвода) на период производства строительно-монтажных работ (временный отвод) и земельного участка для размещения наземных/надземных элементов сооружения/объекта на период эксплуатации (постоянный отвод).

Оформление земельных участков представляет собой достаточно трудоёмкий процесс, в котором должны быть прописаны последовательные действия, мероприятия, запланированы сроки различных этапов и определена стоимость таких работ и услуг. От правильного подхода к организации процесса оформления земли зависит успешное достижение результата в виде оформленного права на земельные участки, а равно и сам процесс строительства объекта, отсутствие препятствий у юридических и физических лиц, органов власти к стройке.

Технические задания готовятся как на комплекс земельно-кадастровых работ, оценочных и юридических услуг, так и в качестве отдельных заданий на проектирование или зыскания (например - инженерно-геодезические изыскания).

Стоимость подготовки технического задания зависит от "масштаба" предусматриваемых заказчиком целей и задач. Срок подготовки технического задания в среднем занимает 1-2 рабочих дня, зависит от наличия исходной информации, и не включает в себя время согласительных процедур.

Осмечивание услуг и работ

Расчёты на выполнение комплекса земельно-кадастровых работ и смежных услуг (ОНЗТ, СБЦ и др.)

Сегодня на рынке выполнения работ и оказание услуг в области земельно-имущественного комплекса цены устанавливаются участниками рынка, однако для проведения простых закупок, запроса предложений или торгов (проводимых в форме аукциона или конкурса) требуются сметы и расчёты стоимости. Сметы необходимы и для обоснования стоимости, и для последующего актирования результатов выполненных работ.

Основные виды работ комплекса земельно-кадастровых работ мы оцениваем в соответствии со следующими сборниками цен:

- Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве. Территориальное планирование и планировка территории (утв. Пр. Минрегионразвития №260 от 28.05.2010 года);

- Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель (утв. Приказом Роскомзема 28.12.1995 года);

- Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания (утв. и введён в действие Постановлением Госстроя РФ от 23.12.2003 года N 213);

- Методика определения размера платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана (утв. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.01.2012 года N 14 г. Москва).

Сборник цен ОНЗТ 1996 года используется при определении стоимости работ и услуг применительно к сегодняшним условиям и требованиям действующего законодательства. Для перехода к ценам текущего периода используются поправочные коэффициенты (индексы дефляторы).

По отдельному заданию заказчика могу подготовить в электронном виде шаблон сметы в формате файла XLS для подсчёта стоимости повторяющихся и однотипных работ или услуг в области землеустройства, кадастра, изысканий.

Стоимость услуг по ценообразованию зависит от объёма и разнообразия видов осмечиваемых работ. Срок подготовки сметы в среднем составляет 1 рабочий день.

Проекты рекультивации земель

Разработка рабочих проектов рекультивации земель с/х назначения

Довольно часто строительство линейных объектов ведётся на землях сельскохозяйственного назначения. В соответствии с ч.2 ст. 78 Земельного кодекса РФ использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Проект рекультивации разрабатывается двумя этапами: технический и биологический этапы. Нередко проекты организации строительства (ПОС) уже содержат мероприятия по уборке строительного мусора, возвращению ранее снятого верхнего плодородного слоя земли и чистовой планировке площадки строительства, поэтому в описанных случаях разрабатываются в качестве самостоятельного рабочего проекта исключительно биологический этап рекультивации. Для целей нанесения снятого плодородного слоя могут разрабатываться проекты землевания малопродуктивных угодий.

Стоимость работ по разработке проекта рекультивации зависит от площади рабочего проектирования и технических условий, выдаваемых правообладателем рекультивируемого участка. Срок разработки рабочего проекта в среднем занимает порядка 2 (двух) недель, без учёта получения технических условий и времени рассмотрения/утверждения проекта.

Специальные работы

Подсчёт объёмов земляных масс, картограммы земляных работ, работы по векторизации растрового изображения и пр.

В рамках технического этапа рекультивации земельного участка для целей снятия слоя почвы и нанесения (возврата плодородного слоя, землевания) в рамках разрабатываемого рабочего проекта рекультивации создается картограмма земляных масс согласно ГОСТ 21.508-93 СПДС «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов». Данный вид работ, крайне редко, но выступает в качестве автономного и картограмма земляных масс выступает в качестве самостоятельного итогового документа, и используется для целей определения объёмов земляных работ, анализа планируемых либо понесённых финансовых затрат, загруженности машинно-тракторного парка и пр.

Метод расчёта - метод квадратов, со стороной 20 метров, для последующего вынесения проекта в натуру. В качестве исходных данных должны предоставляться в электронном (векторном) виде модель поверхности (чёрные отметки).

Стоимость работ по подготовке картограммы зависит от площади участка земляных работ и от требований заказчика к отчётным материалам. Срок производства расчёта в среднем занимает 1-2 рабочих дня, включая оформление отчётной продукции.