

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«Петербургский государственный университет путей сообщения  
Императора Александра I»**  
**(ФГБОУ ВО ПГУПС)**

---

Факультет «Транспортное строительство»  
Кафедра «Инженерная геодезия»

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к бакалаврской работе**


---

вид выпускной квалификационной работы: бакалаврская работа, дипломный проект (работа), магистерская диссертация

Русиновой Ксении Олеговны  
Фамилия, имя, отчество обучающегося

на тему «Кадастровые работы для постановки на государственный кадастровый учет машино-мест в многоквартирном доме (на примере дома в г. Всеволожск Ленинградской области)»

*Обучающийся*

 03.06.2020  
\_\_\_\_\_

К.О. Русинова

подпись, дата

*И.О.*

*Заведующего кафедрой –  
главный руководитель*

\_\_\_\_\_

Д.А. Афонин

подпись, дата

*Основной руководитель*

\_\_\_\_\_

профессор М.Я. Брынь

подпись, дата

*Консультанты*

\_\_\_\_\_

доцент В.С. Меркушева

подпись, дата

\_\_\_\_\_

И.Р. Терехова

подпись, дата

*Нормоконтролер*

\_\_\_\_\_

доцент Н.В. Канашин

подпись, дата

Санкт-Петербург 2020

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПУТЕЙ  
СООБЩЕНИЯ ИМПЕРАТОРА АЛЕКСАНДРА I

наименование вуза

Факультет Транспортное строительство Кафедра Инженерная геодезия  
Специальность (направление) Землеустройство и кадастры  
Специализация (профиль, магистерская программа) Кадастр недвижимости

УТВЕРЖДАЮ  
И.о. зав. кафедрой  
А.А. Афонин

« » 2020 г.

## ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу обучающегося

Русинова Ксения Олеговна

фамилия, имя, отчество

1. Тема проекта (работы, диссертации) Кадастровые работы для постановки на государственный кадастровый учет машино-мест в многоквартирном доме (на примере дома в г. Всеволожск Ленинградской области)

утверждена распоряжением первого проректора – проректора по учебной работе от « 24 » апреля 20 20 г. № 198/Р

2. Срок сдачи обучающимся законченного проекта (работы, диссертации) 06.06.2020

3. Исходные данные к проекту (работе, диссертации) Проектная документация, обмерные чертежи.

4. Содержание расчетно-пояснительной записки (перечень подлежащих разработке вопросов) Аннотация. Содержание. Введение. Глава 1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест 1.1. Машино-места как объект недвижимого имущества и объект вещных прав 1.2. Особенности государственной регистрации прав на машино-места 1.3. Особенности проведения кадастровых работ по образованию объекта недвижимости – машино-место 1.4. Требования к подготовке технического плана машино-места 1.5. Анализ результатов постановки на кадастровый учет машино-мест 1.6. Выводы по 1 главе Глава 2. Кадастровые работы в отношении машино-мест, расположенных в многоквартирном доме в г. Всеволожск 2.1. Характеристика объекта кадастровых работ 2.2. Особенности постановки на государственный кадастровый учет машино-мест в многоквартирном доме 2.3. Подготовка технического плана в программном продукте «Прогео» 2.4. Выводы по 2 главе Глава 3. Экономическая часть – Определение сметной стоимости подготовки технического плана Глава 4. Охрана труда и безопасность жизнедеятельности. Заключение. Библиографический список. Приложения.

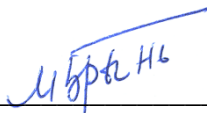
5. Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей/ слайдов): План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости).

6. Консультанты по ВКР с указанием относящихся к ним разделов проекта (работы, диссертации)

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Задание принял
Экономическая часть			 16.04.2020
Охрана труда и безопасность жизнедеятельности.			 16.04.2020

7. Дата выдачи задания \_\_\_\_\_ 16.04.2020 \_\_\_\_\_

**Руководитель ВКР**

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Брынь М.Я.  
(расшифровка подписи)

**Задание принял к исполнению**

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Русинова К.О.  
(расшифровка подписи)

## КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование этапов ВКР	Сроки выполнения этапов ВКР	Примечание
1	Поиск и исследование литературы по теме	02.03.20 – 16.03.20	
2	Подбор, изучение и проработка практических материалов с производства	17.03.20 – 07.04.20	
3	Составление календарного плана	08.04.20 – 10.04.20	
4	Разработка и согласование с руководителем первой главы	11.04.20 – 16.04.20	
5	Разработка и согласование с руководителем второй главы	17.04.20 – 24.04.20	
6	Разработка и согласование с руководителем третьей главы	25.04.20 – 10.05.20	
7	Разработка и согласование с руководителями четвертой и пятой глав	11.05.20 – 22.05.20	
8	Разработка и согласование с руководителем введения и заключения	25.05.20 – 27.05.20	
9	Прохождение процедуры нормоконтроля, сбор подписей, получение отзыва руководителя	28.05.20 – 03.06.20	
10	Проверка на объем заимствования, размещение в электронной библиотечной системе	04.06.20	
11	Представление ВКР на кафедру	12.06.20	
12	Подготовка доклада и презентации, проведение предварительной защиты	15.06.20	
13	Прохождение текущей аттестации	17.06.20	
14	Защита ВКР	18.06.20-19.06.20	

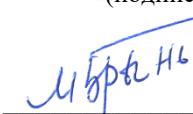
Обучающийся

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Русинова К.О.

\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Руководитель ВКР

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Брынin М.Я.

\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

## ОТЗЫВ РУКОВОДИТЕЛЯ

на выпускную квалификационную работу обучающегося группы КНБ-612

ФГБОУ ВО ПГУПС

факультета «Транспортное строительство»

«Инженерная геодезия»

Русиновой Ксении Олеговны

Тема выпускной квалификационной работы: “Кадастровые работы для постановки на государственный кадастровый учет машино-мест в многоквартирном доме (на примере дома в г. Всеволожск Ленинградской области)”.

Работа Русиновой Ксении Олеговны выполнена по одной из наиболее актуальных в настоящее время тем и представляет собой законченную выпускную квалификационную работу, в которой на базе теоретических и практических исследований решены следующие задачи:

1. Проведен анализ нормативно-правового обеспечения кадастровых работ, регламентирующий порядок государственного кадастрового учета;
2. Выявлены особенности постановки на кадастровый учет машиномест и проанализированы существующие способы их постановки, а также рассмотрены перспективы развития их государственной регистрации;
3. Подготовлен технический план при помощи программного продукта «ПроГео» в связи с образованием 51 машино-места, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, в результате раздела помещения с кадастровым номером 47:07:1302077:3229;
4. Рассчитана стоимость кадастровых работ, посредством утверждения твердой сметы, которая является частью договора подряда.

Выпускная квалификационная работа тщательно проработана Русиновой К.О. на всех этапах выполнения работ, о чем свидетельствует использование реальных исходных данных, а также проведение анализа постановки на государственный кадастровый учет многоквартирных домов,

зарегистрированных в период за 2018-2019 г.г., расположенных на территории Ленинградской области и имеющих в своем составе машиноместа.

В процессе проведения практик Русиновой К.О. была проявлена самостоятельность и исполнительность, собран необходимый материал для написания работы при прохождении практики, проведен анализ законодательства. Все этапы работы проводились в соответствии с календарным планом и были выполнены в указанный срок.

Выпускная квалификационная работа проверена на объем заимствования в системе «Антиплагиат.ВУЗ», итоговая оценка оригинальности составляет

. Автор в полной мере продемонстрировал сформированность общекультурных и профессиональных компетенций.

Таким образом, считаю, что работа Русиновой К.О. соответствует требованиям, предъявляемым к бакалавру по направлению «Землеустройство и кадастры», и может быть представлена к защите перед Государственной экзаменационной комиссией.

Руководитель: профессор кафедры «Инженерная геодезия»

профессор, д.т.н.

М.Я. Брынь 03.06.2020

**Федеральное агентство железнодорожного транспорта**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПУТЕЙ**  
**СООБЩЕНИЯ ИМПЕРАТОРА АЛЕКСАНДРА I»**  
**(ФГБОУ ВО ПГУПС)**

---

Факультет «Транспортное строительство»

---

**РЕЦЕНЗИЯ**

на выпускную квалификационную работу обучающегося Русиновой Ксении Олеговны  
фамилия, имя, отчество

Руководитель выпускной квалификационной работы д.т.н., профессор Брынть М.Я.  
ученая степень, ученое звание, фамилия и инициалы

Тема выпускной квалификационной работы: Кадастровые работы для постановки на государственный кадастровый учет машино-мест в многоквартирном доме (на примере дома в г. Всеволожск Ленинградской области).

Представлено к просмотру:

1. Пояснительная записка на \_\_\_\_\_ л.
2. Графические материалы на \_\_\_\_\_ л.

Выпускная квалификационная работа посвящена кадастровым работам для постановки на государственный кадастровый учет машино-мест, расположенных в многоквартирном доме. Актуальность и значение темы доказывается тем, что на данный момент, в сфере кадастровой деятельности, достаточно распространенным явлением и до конца не изученным вопросом являются работы по постановке на кадастровый учет машино-мест. В частности потому, что до настоящего времени существует большое количество особенностей в регулировании данной процедуры.

Автором проведен детальный анализ существующего законодательства и способов постановки на государственный кадастровый учет машино-мест, в результате исследований подготовлен технический план при помощи программного продукта «ПроГео» в связи с образованием 51 машино-места,

расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, в результате раздела помещения с кадастровым номером 47:07:1302077:3229.

Пояснительная записка выпускной квалификационной работы состоит из: введения, четырех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

Во введении отмечены актуальность темы, объект и предмет исследования, цель и задачи работы.

В первой главе проведен анализ нормативно-правового обеспечения кадастровых работ, а также изучено современное состояние процедуры государственной регистрации машино-мест. Выявлен ряд закономерностей, определяющих состав исходных документов для проведения кадастровых работ, а также на основании составленной выборки из 134 объектов установлено, что на сегодняшний день  $\frac{1}{4}$  доля регистрируемых на территории Ленинградской области многоквартирных домов имеют в своем составе машино-места, что говорит о востребованности кадастровых работ для постановки на учет машино-мест.

Во второй главе рассматривается процесс проведения кадастровых работ в отношении раздела нежилого помещения. С помощью программы ПроГео сформирован технический план в связи с образованием пятидесяти одного машино-места, в результате раздела одного нежилого помещения с кадастровым номером 47:07:1302077:3229.

В третьей главе произведен расчет размера платы за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях формирования технического плана машино-мест. Размер платы составляет 218 688 руб.

Четвертая глава посвящена изучению охраны труда и безопасности жизнедеятельности: рассмотрена организация рабочего места кадастрового инженера, обозначены мероприятия для безопасной работы в полевых условиях, изучены вредные факторы производственного воздействия,



влияющие на работников данной деятельности, а так же произведен расчет необходимого количества осветительных приборов в рабочем кабинете для создания надлежащего освещения в соответствии с нормативными требованиями.

Автором в достаточной степени использованы теоретические и нормативные источники по теме исследований. Выпускная квалификационная работа выполнена на высоком уровне, написана грамотным техническим языком, содержит большое количество табличного и иллюстративного материала, ее результаты могут быть применены в практике кадастровой деятельности.

Следует отметить, что результаты, полученные Русиновой К.О. в ходе выполнения работ, соответствуют поставленным целям и задачам.

Выпускная квалификационная работа Русиновой К.О. соответствует всем требованиям и может быть представлена к защите, а ее автор заслуживает присвоения квалификации «бакалавр» и оценку «отлично».

Рецензент:

к.т.н., доцент кафедры инженерной геодезии  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный  
университет»  
199106, Санкт-Петербург, 21 линия В.О. д.2  
Тел.: +7 (812) 328-8413  
e-mail: Demidova\_PM@pers.spmi.ru



Демидова Полина Михайловна

01.06.2020

## АННОТАЦИЯ

Выпускная квалификационная работа посвящена исследованию нормативно-правовой базы в отношении нового объекта недвижимости – «машино-места», а также выявлению особенностей, связанных с постановкой на государственный кадастровый учет. Актуальность темы, прежде всего, обусловлена спецификой самого объекта, а также практической значимостью вовлечения машино-мест в гражданский оборот.

Данная работа включает в себя общую и специальную часть. В общей части разобраны основные понятия, анализ нормативно-правовой базы и проблемы кадастрового учета и регистрации права на машино-места, существующие на сегодняшний день. Специальная часть содержит описание всех выполненных этапов в рамках кадастровых работ, необходимых для подготовки технического плана и последующей постановки на государственный кадастровый учет объектов исследования – машино-мест в многоквартирном доме в г. Всеволожск.


Работа содержит 81 страницу, 4 таблицы, 36 рисунков и 2 приложения.

## ANNOTATION

The final qualification work is devoted to the study of the legal framework for a new real estate object - "Parking spaces", as well as identifying features associated with the state cadastral registration. The relevance of the topic is primarily due to the specifics of the object itself, as well as the practical significance of involving Parking spaces in civil turnover.

This work includes the general and special part. In the general part the basic concepts, the analysis of a regulatory and legal framework and problems of the state cadastral registration and registration of the right for the parking places existing today. A special part contains the description of all completed stages within the cadastral works necessary for preparation of the technical plan and the subsequent statement on the state cadastral registration of objects of a research – parking lots in a multicompartment building in Vsevolozhsk.

This work contains 81 pages, 4 tables, 36 figures and 2 applications.

					<i>Аннотация</i>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.		Рцсинова К.О.		03.06.20	Кадастровые работы для постановки на государственный кадастровый учет машино-мест в многоквартирном доме (на примере дома в г. Всеволожск Лен. обл)	Лит.	Лист	Листов
Осн. Рук.		Брынь М.Я.					10	81
Главн. Рук.		Афонин Д.А.						
Н. Контр.		Канашин Н.В.						
Утверд.								
						<i>ФГБОУ ВО ПГУПС</i>		

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	13
1. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ПРОЦЕДУРЫ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ МАШИНО-МЕСТ .....	15
1.1. МАШИНО-МЕСТА КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ОБЪЕКТ ВЕЩНЫХ ПРАВ .....	15
1.2. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА МАШИНО-МЕСТА .....	18
1.3. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – МАШИНО-МЕСТО .....	24
1.4. ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА МАШИНО-МЕСТА... ..	29
1.5. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ МАШИНО-МЕСТ .....	33
1.6. ВЫВОДЫ ПО 1 ГЛАВЕ .....	35
2. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ МАШИНО-МЕСТ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В Г. ВСЕВОЛОЖСК .....	36
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА КАДАСТРОВЫХ РАБОТ .....	36
2.2. ОСОБЕННОСТИ ПОСТАНОВКИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ МАШИНО-МЕСТ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ .....	37
2.3. ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА В ПРОГРАММНОМ ПРОДУКТЕ «ПРОГЕО» .....	42
2.4. ВЫВОДЫ ПО 2 ГЛАВЕ .....	49
3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ – ОПРЕДЕЛЕНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ПОДГОТОВКИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА .....	50
3.1. ДОГОВОР ПОДРЯДА И СМЕТА НА ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ .....	50
3.2. РАСЧЕТ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА ПОМЕЩЕНИЯ .....	52
3.3. ВЫВОДЫ ПО 3 ГЛАВЕ .....	56
4. ОХРАНА ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	57
4.1. ВЫЯВЛЕНИЕ ОПАСНЫХ И ВРЕДНЫХ ФАКТОРОВ .....	57
4.2. МЕТОДЫ ЗАЩИТЫ ПЕРСОНАЛА ОТ ДЕЙСТВИЯ ОПАСНЫХ И ВРЕДНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ .....	60
4.2.1. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ .....	60
4.2.2 ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ НА ПОЛЕВЫХ РАБОТАХ .....	61

					<i>Содержание</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		11

4.2.3 ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ В КАМЕРАЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ.....	62
4.2.4 ОСВЕЩЕНИЕ РАБОЧИХ МЕСТ .....	63
4.3 РАСЧЕТ СИСТЕМ ОСВЕЩЕНИЯ.....	64
4.4. ВЫВОДЫ ПО 4 ГЛАВЕ .....	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	68
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Текстовая часть технического плана.....	73
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Графическая часть технического плана. План этажа.....	81

## ВВЕДЕНИЕ

В течение последних лет проблема парковочных мест решается путем создания и эксплуатации многоуровневых парковок, в которых отведены определенные места для парковки автотранспорта. За такими местами закрепилось название «машино-места», которые с 01.01.2017 являются недвижимым имуществом. Однако большинство таких объектов в обычной практике выглядит как место для парковки, которое по проекту обособлено от других мест разметкой на полу. В настоящий момент машино-места подразделяются на два вида: разделенные на боксы и неограниченные внутренними строительными конструкциями (перегородками).

С принятием Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ, который вступил в силу с 01.01.2017, получил законодательное закрепление новый объект недвижимости - машино-место (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Дано его определение: машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Многokвартирный дом - здание, в котором расположены жилые помещения (квартиры), нежилые помещения, места общего пользования, общедомовое имущество.

На сегодняшний день в практике кадастровых работ достаточно часто встречаются машино-места, расположенные в многоквартирных домах. Статистика показала, что  $\frac{1}{4}$  доля регистрируемых на территории Ленинградской области многоквартирных домов имеют в своем составе машино-места, что говорит о востребованности кадастровых работ для постановки на учет машино-мест.

Актуальность темы ВКР обусловлена необходимостью решения вопросов, вызванных процессом реализации преобразования ранее

					<i>Введение</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		13

существовавших объектов – нежилых помещений во вновь признанные на законодательном уровне – машино-места.

Объектом исследования настоящей работы является процедура государственного кадастрового учета машино-мест, расположенных в многоквартирном доме.

Предметом выступают закономерности, влияющие на содержание процедуры государственного кадастрового учета машино-мест.

Целью работы является: определение содержания и особенностей кадастровых работ для постановки на государственный кадастровый учет машино-мест, находящихся в многоквартирном доме.

Поставлены следующие задачи для достижения цели:

- 1) Провести анализ нормативно-правовой базы, регламентирующей порядок государственного кадастрового учета;
- 2) Выявить особенность постановки на кадастровый учет машино-мест;
- 3) Подготовить технический план, используя программный продукт «ПроГео»;
- 4) Определить размер платы за выполнение кадастровых работ по постановке на государственный кадастровый учет машино-мест.

При написании данной выпускной работы использовались различные научные труды, статьи и учебники. Непосредственными источниками информации по данной теме послужили: законодательство РФ и нормативно-правовые акты, регулирующие отношения, связанные с кадастровой деятельностью.

# 1. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ПРОЦЕДУРЫ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ МАШИНО-МЕСТ

## 1.1. МАШИНО-МЕСТА КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ОБЪЕКТ ВЕЩНЫХ ПРАВ

В пункте 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [1] указано, что машино-местом является предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [12].

Одной из особенностей машино-места как объекта недвижимого имущества является создание объекта недвижимости из объекта капитального строительства путем выдела, так как ранее такие действия производились, в основном, лишь в отношении объектов недвижимости – земельных участков, а для объектов капитального строительства такое действие было практически невостребованным. Собственники долей в праве общей собственности на здание (помещение), предназначенное для размещения транспортных средств, могут осуществить выдел в натуре своих долей и зарегистрировать право собственности на свои машино-места. На рисунке 1.1 представлен перечень действий, необходимых для регистрации прав на машино-место.

Таким образом, правовая регламентация машино-мест с января 2017 года максимально приближена к регулированию нежилых помещений. Существенным отличием от помещений является только отсутствие свойства осязаемости границ таких объектов недвижимости. И здесь больше усматривается приближение к регулированию земельных участков. Хотя машино-места и не обладают всеми признаками недвижимой вещи, их отнесение к указанной группе вещей вызвано практическими соображениями в целях обеспечения стабильного оборота машино-мест.

Для регистрации права  
собственности  
необходимо



Произвести кадастровый учет



Подтвердить свое право на конкретное машино-место, предоставив соответствующее соглашение или решение общего собрания собственников, которым определен порядок пользования зданием (помещением)

Если же такого соглашения (решения) нет, потребуется получить согласие иных участников долевой собственности для выдела своей доли

Рис. 1.1. Регистрация права собственности на машино-место

Конечно, на практике редко кто обустроивает машино-место как отдельное изолированное помещение. Единственным признаком, индивидуализирующим машино-место, является его номер и границы, нанесенные краской на полу. Судебная практика считала это обстоятельство недостаточным для признания машино-места самостоятельным объектом недвижимости. В практике возникает большое количество проблем с определением порядка пользования и распоряжения машино-местом. В частности, передача машино-места в аренду требует созыва общего собрания участников общей долевой собственности, со всеми вытекающими последствиями. Продажа его третьему лицу предполагает соблюдение преимущественного права покупки остальных собственников. Поэтому следование этой позиции очень усложняет пользование и распоряжение машино-местами и, к тому же, влечет дополнительные расходы собственников.

После постановки на государственный кадастровый учет здания (помещения), в котором находится машино-место, ранее была лишь возможна

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата



государственная регистрация общей долевой собственности на такие здания (помещения) с определением долей в праве собственности на них пропорционально размерам или количеству машино-мест, находящихся в таких зданиях (помещениях).

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» решил проблемы собственников машино-мест и признал право машино-места считаться объектом недвижимости и объектом вещных прав.

Во-первых, были внесены изменения в Гражданский кодекс РФ и в пункт 1 статьи 130 части первой дополнили абзацем следующего содержания: «К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [2].

Этим же 315-ФЗ [4] внесены изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и часть 1 статьи 24 изложена в следующей редакции: «Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте или об объекте незавершенного строительства, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера» [5]. Для регистрации машино-мест вносятся следующие данные, представленные на рисунке 1.2.

					1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		17



Рис. 1.2. Вносимые данные о машино-местах

Таким образом, с 1 января 2017 года машино-места обрели правовой статус недвижимости и стали выступать в качестве самостоятельного объекта гражданского оборота.

## 1.2. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА МАШИНО-МЕСТА

Поскольку понятие машино-места как объекта недвижимости введено в законодательство только 01.01.2017 г., а паркинги существовали задолго до внесения изменений в нормативно-правовую базу, на сегодняшний день возникает потребность в приведении в соответствие ранее учтенных паркингов.

До 2017 года машино-места регистрировались как право общей долевой собственности на долю в нежилом помещении. При этом количество собственников могло быть значительным. В связи с этим, собственники машино-мест испытывали значительные трудности в процессе распоряжения долями, так как для возмездного отчуждения необходимо было получить письменное согласие остальных собственников, либо уведомить их о предстоящей продаже.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Кроме того, такие сделки подлежали обязательному нотариальному удостоверению, что в значительной степени приводило к дополнительным материальным расходам и временным потерям.

В настоящее время законодательство значительно упростило жизнь обладателям машино-мест. Так, в ст. 6 Закона № 315-ФЗ [4] закреплено: если до дня вступления в силу данного закона были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также зарегистрировать право собственности на машино-место [5]. Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех сособственников или решение общего собрания, которые определяют порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством РФ [2].

Прекращение общей долевой собственности на помещение, в границах которого располагаются объекты осуществляется тогда, когда выполняются оба условия, представленные на рисунке 1.3.

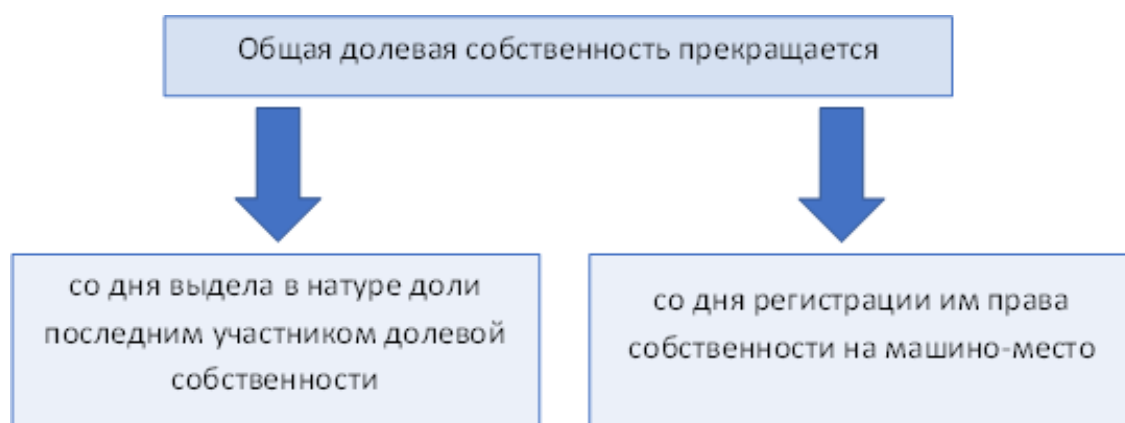


Рис. 1.3. Условия прекращения права общей долевой собственности

Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

Применение режима общей долевой собственности на здание или помещение, в котором размещены машино-места имеет свои сложности. Во-первых, осуществление прав долевого собственника возможно только по соглашению с другими собственниками. При недостижении согласия порядок пользования собственностью будет определяться решением суда (ст. 247 ГК РФ). Во-вторых, необходимо соблюдать право преимущественной покупки другими собственниками в случае намерения реализовать машино-место (ст. 250 ГК РФ). Данные требования в настоящее время усложняют пользование и распоряжение машино-местами, повышают транзакционные издержки таких собственников.

Решение проблемы иногда находилось в возможности проведения кадастрового учета каждого машино-места как самостоятельного помещения, которое, по сути, помещением не являлось, и для достижения такого результата приходилось нарушать действующее законодательство. Однако первый паркинг, возведенный в историческом центре Санкт-Петербурга, в доме 3а по Волынскому переулку, прошел кадастровый учет как совокупность нежилых помещений, с регистрацией права собственности по каждому объекту –

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

нежилому помещению, самостоятельно. Именно такой вариант, когда на стадии проектирования и строительства, возможно сформировать самостоятельные объекты недвижимости как машино-места, в настоящий момент является самым беспроblemным с юридической точки зрения. Нежилое здание – паркинг, или жилое здание - многоквартирный дом со встроенным паркингом могут быть поставлены на государственный кадастровый учет одновременно со всеми помещениями и машино-местами, его (здание), составляющими.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в случае, если объект создан или образован. Для машино-мест такие ситуации возможны, когда на государственном кадастровом учете уже стоят объекты – нежилые здания или нежилые помещения, из которых будет создан или образован новый объект. Если нежилое помещение (здание) подвергается процедуре раздела, то результатом этого действия будут вновь образуемые объекты, причем исходный объект прекращает свое существование. Если нежилое помещение (здание) подвергается процедуре выдела, то результатом этого действия будут вновь созданные объекты, причем исходный объект остается в измененных границах и с измененной площадью, но сохраняет свой уникальный кадастровый номер, то есть считается измененным, а не созданным. При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные в результате раздела объекты недвижимости или собственника доли исходного объекта недвижимости, из которого создан новый объект недвижимости, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные в результате выдела объекты недвижимости.

Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав в связи с созданием объекта недвижимости

					1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		21

на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, то есть, когда происходит постановка на государственный кадастровый учет вновь созданного многоквартирного дома или нежилого здания. Постановка на государственный кадастровый учет таких объектов осуществляется для многоквартирного дома в обязательном порядке одновременно со всеми жилыми квартирами, нежилыми помещениями, машино-местами и местами общего пользования, а для нежилого здания или сооружения по желанию заказчика кадастровых работ может быть проведен государственный кадастровый учет одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение всех нежилых помещений и машино-мест, составляющих нежилое здание либо в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [5].

В случае, если в настоящий момент на государственном кадастровом учете находятся помещения, составляющие нежилое здание, их собственнику надлежит снять с государственного кадастрового учета как объекты, не являющиеся объектами прав.

Для многоквартирного дома и нежилого здания, поставленных на государственный кадастровый учет по Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию в отношении машино-мест, расположенных в нежилом здании и поставленных на государственный кадастровый учет одновременно в случае, если право собственности на это здание уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, проводится на все вновь созданные объекты одновременно с подачей заявления о прекращении права собственности на нежилое здание. Кроме того, государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости по заявлению собственника такого объекта. Для рассматриваемых машино-мест

это возможно в случае изменения технических характеристик объекта в результате перепланировки или, например, наличия реестровой ошибки.

Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, если имеет место возникновение права на созданный объект недвижимости в случае, когда государственный кадастровый учет проводился без государственной регистрации прав. Этот момент относится как раз к многоквартирным домам, поставленным на государственный кадастровый учет одновременно со всеми жилыми квартирами, нежилыми помещениями, машино-местами и местами общего пользования. В данном случае так называемые дольщики, то есть участники долевого строительства многоквартирного дома, имея на руках Акт приема-передачи на вновь созданное машино-место, будут регистрировать свои права на объекты недвижимости – машино-места. Стоит отметить, что Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета проводится также в случае перехода права на объект недвижимости, то есть при продаже, дарении и т.п. обращаться за государственным кадастровым учетом не требуется, а государственная регистрация прав осуществляется по заявлению лица, право которого на объект недвижимости возникает.

Сроки кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены статьей 16 федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и составляют 5–12 рабочих дней с даты приема заявления на кадастровый учет и государственную регистрацию прав [5]. Размер госпошлины за регистрацию права собственности установлен Налоговым кодексом РФ и составляет для физических лиц две тысячи рублей.

					1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		23

### 1.3. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – МАШИНО-МЕСТО

Кадастровый учет машино-места осуществляется на основе предоставленного технического плана.

В целях подготовки технического плана машино-места, необходимого для осуществления его государственного кадастрового учета, заключается договор с кадастровым инженером. При этом в качестве представляемых заказчиком кадастровых работ исходных документов, на основании которых в технический план вносятся сведения о машино-месте, за исключением значения его площади и местоположения в пределах этажа здания или сооружения, могут быть предоставлены следующие документы, отображенные на рисунке 1.4. [5].



Рис. 1.4. Перечень документов, содержащих сведения о машино-местах

Местоположение машино-мест может устанавливаться посредством вариантов, представленных на рисунке 1.5.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------



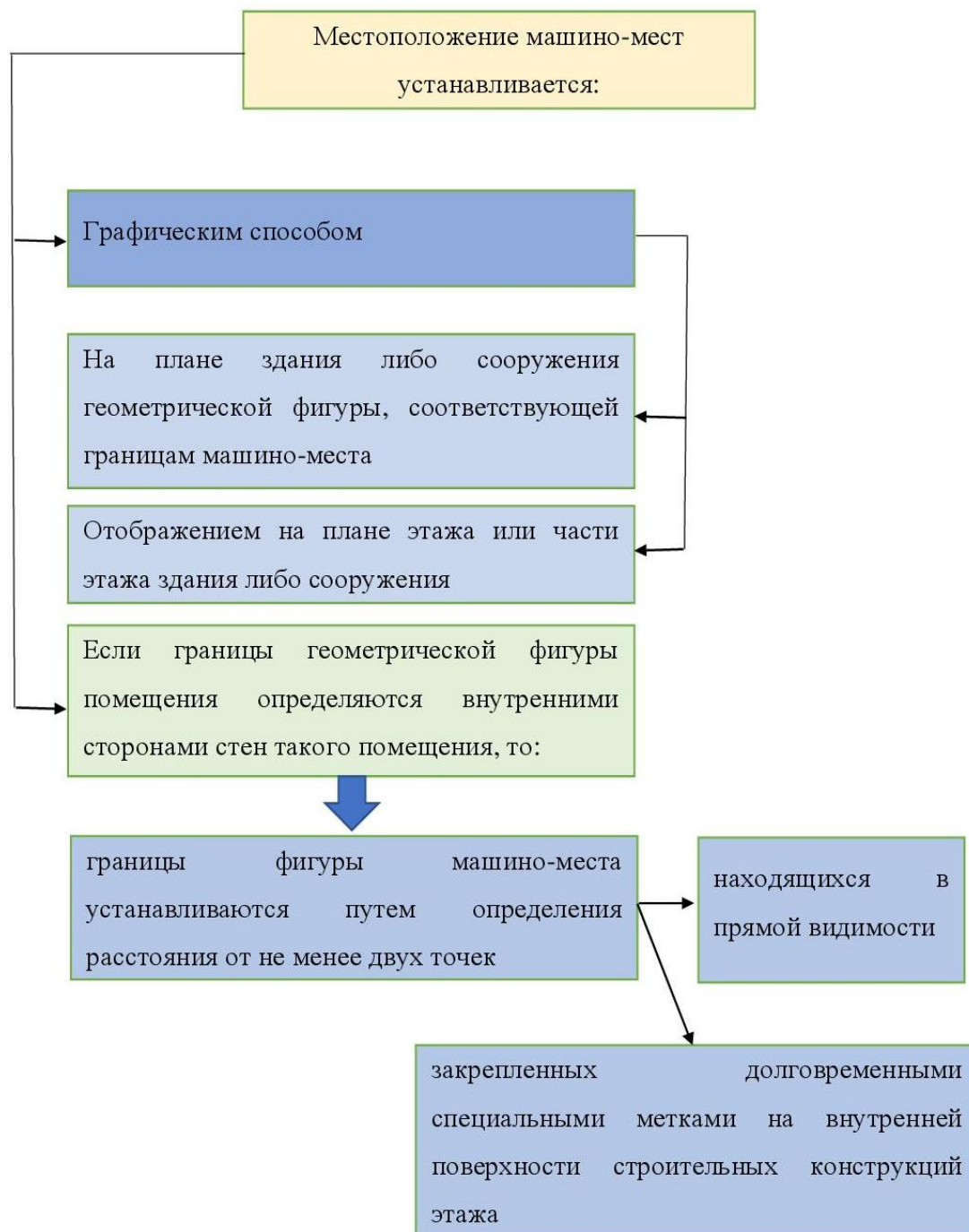


Рис. 1.5. Варианты установления местоположения машино-мест

В результате этих действий границы машино-места определяются в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами) [12]. Данный порядок определения границ позволит устанавливать местонахождение машино-мест и избежать их отображения в отрыве от этажа или помещения. Таким образом, установление границ машино-места скорее аналогично установлению границ земельного участка, нежели границ объекта капитального строительства [7].

Приказом Минэкономразвития России от 07 декабря 2016 года № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» установлены минимально и максимально допустимых размерах машино-места [7], а именно:

- минимально допустимый размер машино-мест 5,3 x 2,5 м;
- максимально допустимый размер машино-мест 6,2 x 3,6 м.

В зависимости от объектов прав существует несколько вариантов проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-места [10]:

1. На кадастровом учете стоит нежилое здание (помещение), назначение – паркинг (гараж, автостоянка и т.п.), а право собственности на такой объект зарегистрировано за неким сообществом людей: это может быть Кооператив, Общество, Застройщик, юридическое лицо.

Пункт 5 статьи 41 218-ФЗ гласит: «при прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, государственная регистрация права в отношении всех помещений, машино-мест в таких здании, сооружении должна быть осуществлена одновременно, при этом такие здание, сооружение с государственного кадастрового учета не снимаются» [5]. Таким образом, при образовании машино-мест из единого объекта недвижимости могут возникнуть сложности, вызванные невозможностью собрать одновременно всех собственников вновь образованных объектов недвижимости для проведения одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав всех вновь созданных объектов недвижимости. Решением проблемы является предварительная работа с членами Кооператива, заблаговременная подготовка нотариальных доверенностей на проводимые действия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав отдельных членов Кооператива, желающих выделить свое машино-место как самостоятельный объект недвижимости и объект вещных

прав, собрание членов Кооператива и принятие решения о регистрации прав собственности на не востребоваанные машино-места опять же на Кооператив [2].

2. На кадастровом учете стоит нежилое помещение – паркинг, право собственности зарегистрировано на одно лицо, например, Застройщик, не реализовав машино-места по договорам долевого участия, после сдачи объекта в эксплуатацию вынужден был зарегистрировать право собственности на себя.

В этом случае постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на машино-места, расположенные во встроенном нежилом помещении, должны осуществляться одновременно в отношении всех машино-мест. Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения права на нежилое помещение осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на указанные машино-места на основании соответствующих заявлений [5]. При этом в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, подготовленного в отношении машино-мест, в строке «3» в качестве кадастрового номера исходного объекта должен быть указан кадастровый номер данного нежилого помещения, в строке «б» в качестве кадастрового номера иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости – кадастровый номер здания, в котором образованы машино-места. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 [8] при выполнении кадастровых работ одновременно в отношении всех помещений, машино-мест в здании, сооружении, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН, а также в случае образования помещений в результате перепланировки подготавливается один технический план, содержащий разделы "Описание местоположения объекта недвижимости" (в отношении машино-мест), «Характеристики объекта недвижимости», «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» (в отношении помещений, при необходимости), «Заключение кадастрового инженера», «Схема геодезических построений» (при необходимости), «План объекта

					1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		27

недвижимости, План этажа (этажей), План части этажа (этажей)». Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого помещения, машино-места.

3. На кадастровом учете стоит нежилое помещение, с множеством правообладателей, долевая собственность. Причем доля у каждого правообладателя разная: 130/10779, 150/10779, 180/10779 и т.д. Такие размеры долей в общей долевой собственности уже говорят о том, что доля в праве определена в натуре, т.е. собственник обладает какой-то конкретной частью помещения.

В случае, если заказчик кадастровых работ является правообладателем доли в нежилом помещении, и эта доля выделена в натуре, право пользования и распоряжения закреплено за конкретным местом в паркинге, и такой объект имеет техническую характеристику – площадь, которая отражается не только в правоустанавливающих документах, но в самом значении доли: например, при доле в праве 130/10779 помещения площадью 1077,9 кв.м. эта доля будет составлять 13 кв.м., кадастровому инженеру следует подготовить технический план машино-места в связи с выделом в натуре доли и в этом случае согласие иных участников долевой собственности не требуется.

4. На кадастровом учете стоит нежилое помещение, с определенным числом машино-мест. Причем доля у каждого правообладателя одинаковая: 1/300. Такие размеры долей в общей долевой собственности уже говорят о том, что доля в праве не определена в натуре, т.е. собственник обладает некой неконкретной частью помещения. Для реализации его права потребуется участие и согласие всех дольщиков данного помещения.

Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещении и регистрации права собственности на машино-место, если ранее доля в натуре не была определена, то есть была указана в равных долях для каждого сособственника, и право владения и пользования не было закреплено за конкретным местом в нежилом помещении, потребуется подготовить соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие

					1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		28

порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности либо согласие иных участников долевой собственности на это нежилое помещение на выдел в натуре доли заявителя в праве общей долевой собственности на данное помещение. При наличии такого документа также может быть изготовлен технический план конкретного машино-места в связи с выделом в натуре доли и в этом случае при заявлении о регистрации права на образованный объект недвижимости – машино-место в связи с выделом доли согласие иных участников долевой собственности также не потребуется. Данная позиция изложена в письме ФГБУ «ФКП Росреестра» № 10-3746/17 от 01.08.2017.

5. На кадастровом учете стоит нежилое помещение – бокс под машино место, которое может быть расположено как в нежилом здании, так и в многоквартирном доме. Обладатели таких машино-мест могут самостоятельно подать заявление в Росреестр о признании их нежилого помещения как машино-места.

#### **1.4. ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА МАШИНО-МЕСТА**

Технический план – это документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте или об объекте 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 [5].

Технический план подготавливается на основе Приказа Министерства экономического развития РФ №953. Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы (рис. 1.6, 1.7) [8].

					1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		29

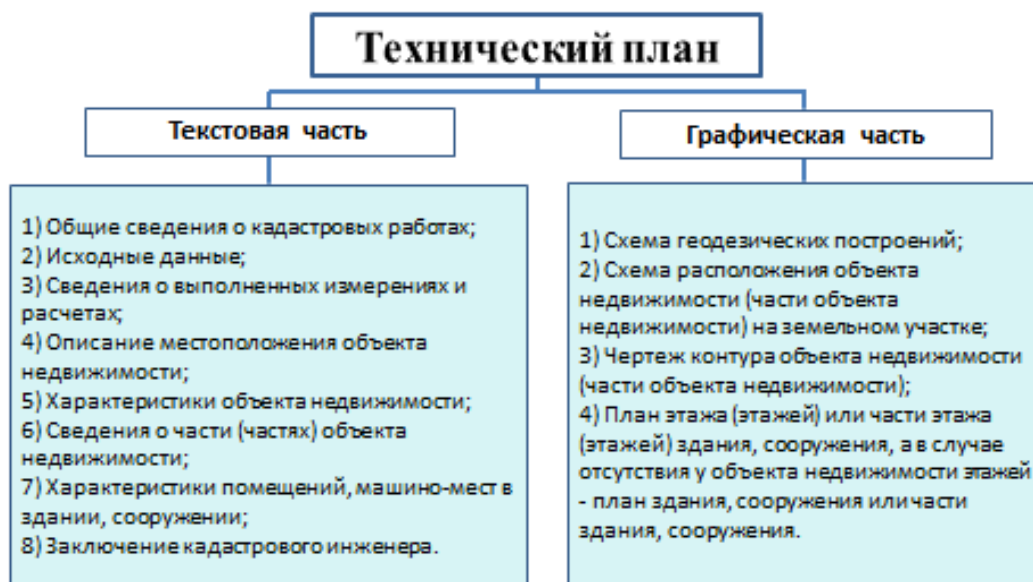


Рис. 1.6. Части и разделы Технического плана



Рис. 1.7. Классификация разделов Технического плана

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

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения);
- 4) характеристики помещений в здании, сооружении;
- 5) заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);

- б) чертеж (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения, единого недвижимого комплекса);
- 7) план этажа (этажей), план части этажа (этажей), план объекта недвижимости, план части объекта недвижимости (кроме случая подготовки технического плана в отношении объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса);
- 8) приложение.

В состав технического плана машино-места не включаются разделы «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» (за исключением случаев, установленных Требованиями), «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении», «Схема геодезических построений», «Схема».

В случае если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места установлено путем определения координат одной или нескольких характерных точек границ помещения, в котором расположены машино-места, и (или) местоположение границ машино-места установлено путем дополнительного определения координат специальных меток, в состав технического плана машино-места включаются также разделы «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», «Схема геодезических построений».

При выполнении кадастровых работ одновременно в отношении всех машино-мест в здании, сооружении, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН, подготавливается один технический план, содержащий разделы «Описание местоположения объекта недвижимости», «Характеристики объекта недвижимости», «Заключение кадастрового инженера», «Схема геодезических построений» (при необходимости), «План объекта недвижимости, План этажа (этажей), План части этажа (этажей)». Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого машино-места.

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех машино-мест в здании, сооружении. Технический план здания, сооружения в обязательном

порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения.

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

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

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа в формате PDF формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi. Документы в формате JPEG должны быть выполнены в 24-битном цветовом пространстве. Разрешение изображения не должно быть меньше 250 dpi и больше 450 dpi.

Графическая часть технического плана оформляется в масштабе 1:100 на листах формата А4, а в случае, когда местоположение не может быть отображено на данном формате, то графическая часть оформляется в масштабе 1:200 на листах с большим форматом. Оформление плана этажа, то есть части объекта производится с точностью до  $\pm 5$  мм.

					1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		32



## 1.5. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ МАШИНО-МЕСТ

Ввиду того, что с 2017 г. законодательство в области регистрации машино-мест претерпело ряд изменений, и кадастровые работы в отношении таких объектов в настоящий момент пользуются большим спросом, в ходе выпускной квалификационной работы был проведен сбор и анализ данных о востребованности машино-мест при строительстве многоквартирных домов в период с 2018 по 2019 г.

В рамках анализа использованы данные о выданных разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию, расположенных на территории Ленинградской области, в период с 2018 по 2019 г.г.

Данные получены посредством доступа к реестрам, размещенным на официальном сайте Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – Комитет).

Полученную информацию можно использовать для анализа, т.к. по требованиям действующего законодательства при вводе объектов в эксплуатацию органом, уполномоченным на выдачу разрешений, одновременно направляются документы для государственного кадастрового учета данных объектов. Таким образом, если объекты введены в эксплуатацию, они должны стоять на кадастровом учете. Проверка данных объектов по базе Росреестра подтвердила их наличие в ЕГРН.

В реестрах Комитета находится около 150 объектов по каждому году. Для анализа из полного перечня объектов были отобраны многоквартирные дома. На основе составленных выборок было установлено количество многоквартирных домов, зарегистрированных со встроенными машино-местами и без них (таблица 1.1).

Таблица 1.1 - Количественное соотношение зарегистрированных многоквартирных домов

Год	С машино-местами	Без машино-мест	Всего многоквартирных домов
2018	16	53	69
2019	16	49	65

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Данные, представленные в таблице 1.1, свидетельствуют о стабильной востребованности в регистрации зданий с машино-местами на фоне общего снижения объектов на 6 % (рисунок 1.8).

Количество зарегистрированных на территории Ленинградской области многоквартирных домов

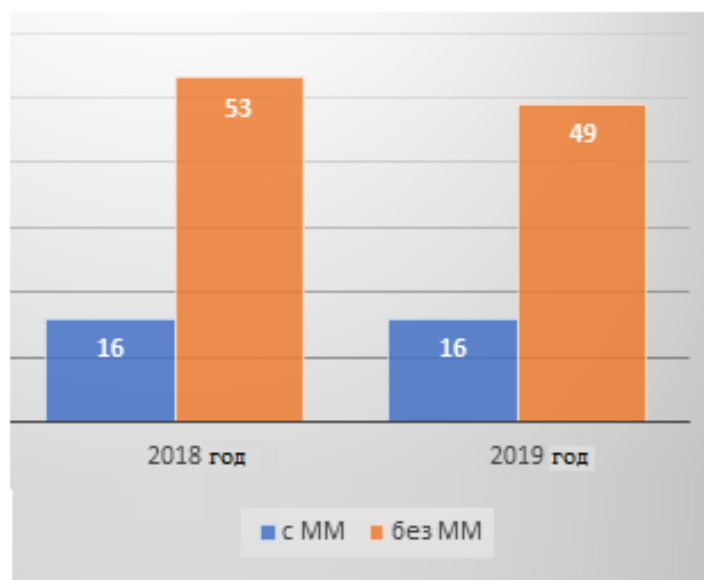
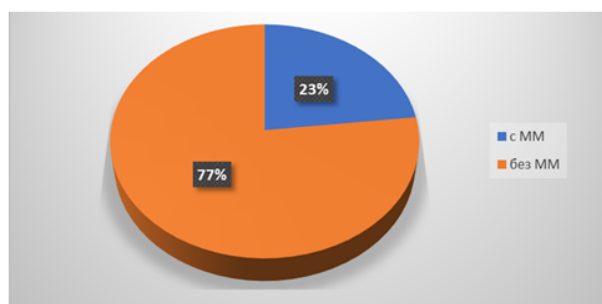


Рис. 1.8. Количественное соотношение зарегистрированных многоквартирных домов

Таким образом, доля многоквартирных домов с машино-местами с 2018 по 2019 г. г. выросла с 23 % до 25 % (рисунок 1.9).

а)

Процентное соотношение зарегистрированных на территории Ленинградской области многоквартирных домов за 2018 год



б)

Процентное соотношение зарегистрированных на территории Ленинградской области многоквартирных домов за 2019 год

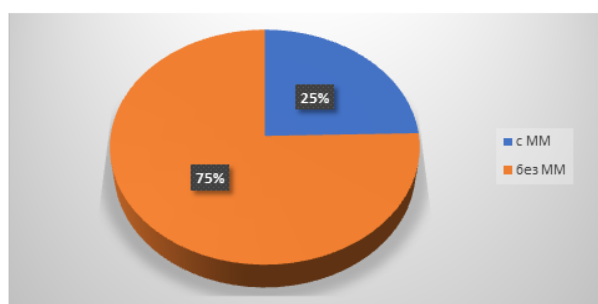


Рис. 1.9. Процентное соотношение зарегистрированных многоквартирных домов: а) – по состоянию на 2018 год; б) – по состоянию на 2019 год

Статистика показала, что на сегодняшний день  $\frac{1}{4}$  доля регистрируемых на территории Ленинградской области многоквартирных домов имеют в своем составе машино-места, что говорит о востребованности кадастровых работ для постановки на учет машино-мест.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------

## 1.6. ВЫВОДЫ ПО 1 ГЛАВЕ

В ходе анализа нормативно-правовой документации в отношении постановки на кадастровый учет машино-мест выявлены особенности в формировании таких объектов недвижимости, а также специфика их описания и определения их характеристик, сведения о которых подлежат внесению в ЕГРН.

Проведенный анализ данных позволил доказать актуальность темы ВКР на основе достоверных данных из открытых источников: официального сайта Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. В ходе исследований было установлено, что на сегодняшний день  $\frac{1}{4}$  доля регистрируемых на территории Ленинградской области многоквартирных домов имеют в своем составе машино-места, что говорит о востребованности кадастровых работ для постановки на учет машино-мест. Кроме того, имеет место стабильная востребованность в регистрации зданий с машино-местами на фоне общего снижения объектов на 6 % в период с 2018 по 2019 г.г.

Таким образом, машино-места на сегодняшний день имеют высокую значимость в кадастровых отношениях ввиду изменения законодательства и возведения соответствующих объектов в ранг недвижимого имущества.

					1. Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет машино-мест	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		35

## 2. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ МАШИНО-МЕСТ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В Г. ВСЕВОЛОЖСК

### 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

При написании настоящей выпускной квалификационной работы исследование проводится в отношении машино-мест, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 10, к. 2.

Многоквартирный дом находится в границах земельного участка общей площадью 1308.5 кв.м с кадастровым номером 47:07:1302077:2965. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

Территория земельного участка под многоквартирным домом (д.10, к.2) ограничена:

- С северной стороны - многоквартирным домом этажностью – 14 этажей (вид разрешенного использования земельного участка – для многоквартирной застройки);
- С восточной стороны - многоквартирным домом этажностью – 14 этажей (вид разрешенного использования земельного участка – для многоквартирной застройки), а также подъезд с Центральной улицы;
- С южной стороны – Невской улицей;
- С западной стороны – проспектом Добровольского.

Основные подъезды к многоквартирному дому организованы с Центральной улицы.

Окружение данного многоквартирного дома, описанного выше, представлено на рисунке 2.1.

					2. Кадастровые работы в отношении машино-мест, расположенных в многоквартирном доме в г. Всеволожск	Лист 36
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		



Рис. 2.1. Схема местоположения многоквартирного дома (д.10, к2)

Здание, в котором расположены машино-места, представляет собой жилой многоквартирный дом, этажностью – 14 этажей. В уровне первого этажа запроектирован паркинг закрытого типа, предназначенный для размещения автомобилей малого и среднего класса.

В паркинге размещают:

- Автостоянка на 51 место;
- Подсобные помещения автостоянки;
- Технические помещения автостоянки;
- Насосные помещения.

## 2.2. ОСОБЕННОСТИ ПОСТАНОВКИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ МАШИНО-МЕСТ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Машино-места могут входить в состав как нежилых зданий и сооружений, а также и располагаться многоквартирных домах. В исследовании данной выпускной квалификационной работы объектами кадастрового учета являются машино-места, расположенные в подземном паркинге многоквартирного дома в г. Всеволожск.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Для таких объектов недвижимости государственный кадастровый учет осуществляют в двух вариантах, и выбирается тот или иной вариант в зависимости от вида объекта. Таким образом, после вступления в силу 01.01.2017 г. поправок в законодательство, машино-места подлежат кадастровому учету в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Так, если данный объект расположен в многоквартирном доме и границы машино-места установлены проектной документацией на такой дом, то информация о нем должна включаться в технический план многоквартирного дома, и кадастровый учет должен осуществляться в отношении обоих объектов одновременно [5].

При втором варианте выполнения процедуры государственного кадастрового учета, применяются для тех объектов, то есть машино-мест, сведения о правах, на которые уже содержатся в ЕГРН, но при этом такие объекты зарегистрированы в нем как доли в праве общей собственности на данное нежилое помещение, в котором они расположены, в данном случае с паркингом многоквартирного дома. Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 нежилыми помещениями предусмотрено признание подземных автостоянок, предназначенных для размещения транспортных средств. Таким образом, для собственников этих долей Федеральным законом № 315-ФЗ предусмотрены переходные положения, которые позволяют им осуществить выдел в натуре своей доли, определением границ машино-места, а также зарегистрировать на него право собственности [4]. У данного варианта государственного кадастрового учета имеются свои особенности, так как пользование, владение и распоряжение имуществом, которое находится в общей долевой собственности регулируется гражданским законодательством. Нормы устанавливают ограничения для правообладателей долей данного имущества. Согласно ст. 246, 247 Гражданского кодекса РФ каждый собственник в праве пользоваться, владеть и распоряжаться данным имуществом только при наличии соглашений всех участников такой долевой собственности или же по решению суда. Следовательно, при выделении долей

в паркинге необходимо подготовить соглашение всех собственников долевой собственности или решение общего собрания собственников такого помещения, в котором располагаются принадлежащие им доли и которые могут являться основанием для подготовки технического плана [8].

Нормами Федерального закона № 315-ФЗ предусматривается процедура выдела долей из общего имущества, но при всем этом единичные выделения долей приводят к уменьшению исходного преобразуемого помещения, где такая доля находилась ранее, что является не верным. При проведении такой процедуры постановки на учет с выделом конкретной доли, то формировать места общего пользования необходимо сразу, иначе такое приводит к уменьшению оставшихся долей у других собственников [4].

В данном исследовании предусматривается подготовка технического плана для постановки на государственный кадастровый учет машино-мест и проводится она по второму варианту постановки на учет, так как данный дом был учтен до 01.01.2017 г., а паркинг в нем учитывался, как одно нежилое помещение. Следовательно, все объекты в данном нежилом помещении на момент проведения кадастровых работ представляли из себя доли в общедолевой собственности и цель работы произвести раздел нежилого помещения для образования самостоятельных объектов недвижимости, то есть машино-мест.

Переоформление машино-мест, как самостоятельный объект недвижимости, несет в себе выгоду для правообладателей таких машино-мест, так как это позволяет им распоряжаться своим имуществом в полной мере и при этом не зависеть от других собственников таких машино-мест.

Далее (рисунок 2.2) описан процесс выполнения работ по образованию пятидесяти одного машино-места расположенных по адресу Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, в результате раздела помещения с кадастровым номером 47:07:1302077:3229.

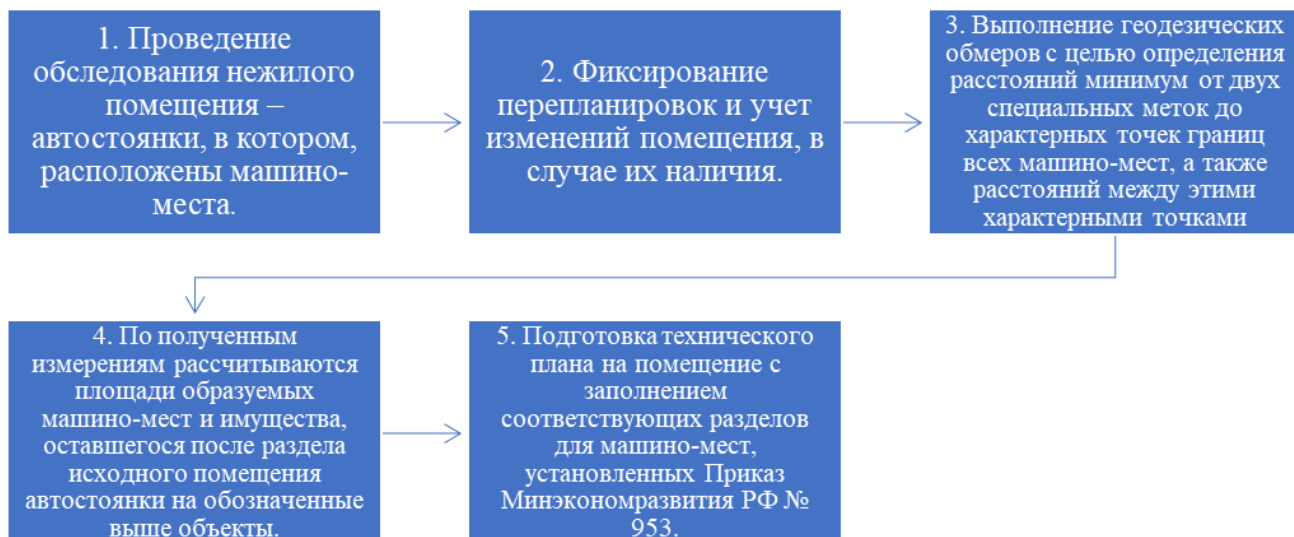


Рис. 2.2. Процесс выполнения работ по образованию машино-места

Полученные измерения объекта фиксируются для последующей камеральной обработки и отображения в техническом плане. Пример схемы определения расстояний машино-места представлен на рисунке 2.3.

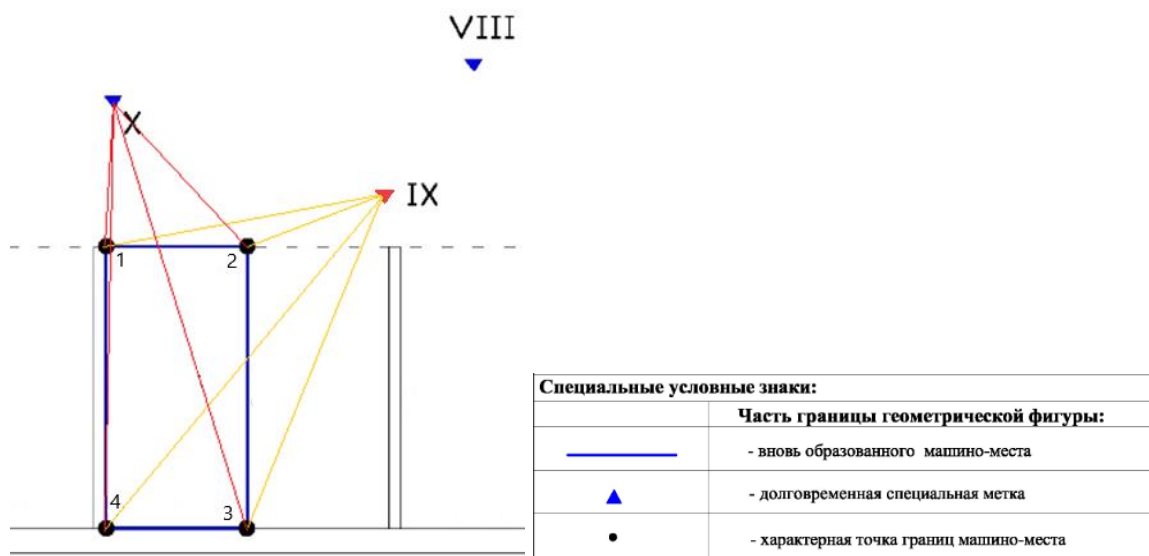


Рис. 2.3. Пример схемы определения расстояний машино-мест

В рамках подготовки технического плана машино-мест учитываются следующие особенности:

- Назначение помещения указывается «нежилое»;
- В разделе «Характеристики объекта недвижимости» указываются параметры машино-места;



- В разделе «Заключение кадастрового инженера» описывается, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости, а именно машино-места и содержит сведения об описании его местоположения.

При формировании технического плана в отношении машино-места формируются следующие разделы технического плана [8] (рисунок 2.4):

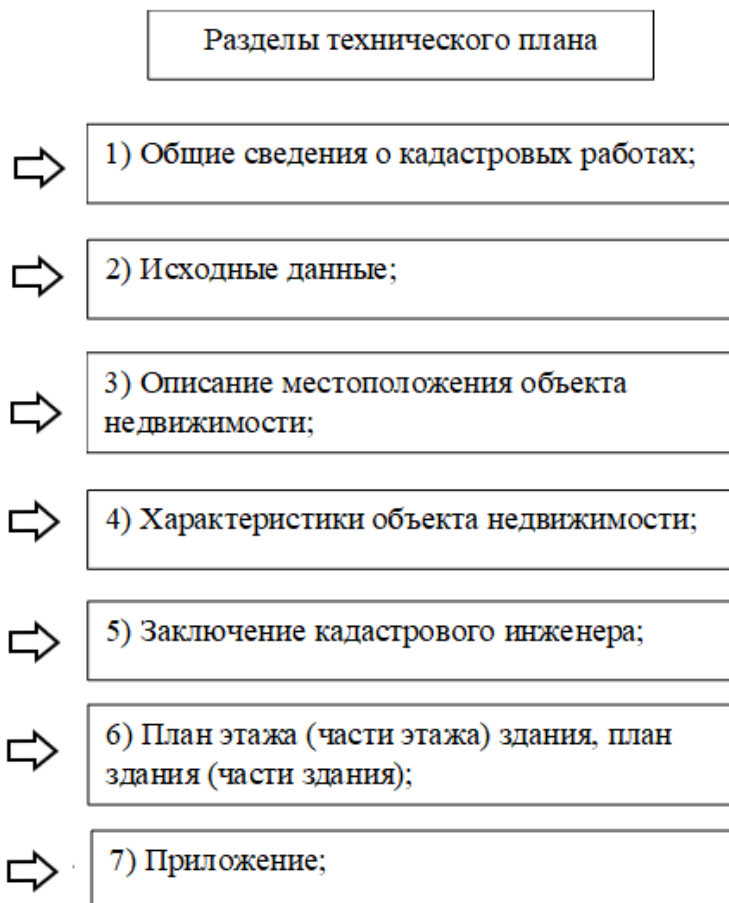


Рис. 2.4. Разделы технического плана в отношении машино-места

В данном случае преобразуется одно нежилое помещение, в результате чего образуется 51 машино-место, в соответствии с п.17 Приказа Минэкономразвития РФ № 953, необходимо подготовить технический план в форме одного документа и при этом, включить в него такое количество разделов, перечисленных выше под номерами «3» (только для машино-мест), «4», «6» и, при необходимости, «5», чтобы оно совпадало с количеством образуемых объектов недвижимости [8].

### 2.3. ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА В ПРОГРАММНОМ ПРОДУКТЕ «ПРОГЕО»

Программа ПроГео (рисунок 2.5) предназначена для кадастровых инженеров и обеспечивает полный набор необходимых средств, автоматизирующих процесс подготовки документов. Программа обрабатывает геодезические данные и формирует такие документы как: Межевой План, Технический План, Проект Межевания, Карта (план), Акт обследования, Декларация об объекте недвижимости, Схема расположения на КПП.



Рис. 2.5. Программный продукт «ПроГео»

ПроГео позволяет:

- создавать электронный файл формата XML (при необходимости ZIP архив) в соответствии со схемами, представленными на сайте Росреестра;
- осуществлять подпись файлов с помощью ЭЦП, установленной на компьютере;
- отправлять межевые, технические планы, а также дополнительные документы на портал Росреестра бесплатно непосредственно через интерфейс программы;
- автоматически формировать необходимую текстовую и графическую части пакета документации;
- заказать кадастровые выписки, паспорта, КПП через интерфейс программы;

- импортировать кадастровые выписки, паспорта, КПТ, ЕГРП, данные из популярных САД программ, файлов, созданных в специализированных геодезических приложениях, а также из файлов произвольного формата;
- подготовить файлы для экспорта в программы Панорамаредатор, MapInfo, CredoDAT, Технокад.

Создавать проекты можно как «с нуля», так и на основе импортированных данных. Программой обрабатываются любые, в том числе многоконтурные земельные участки и единые землепользования.

Все компоненты программы ПроГео разрабатываются и обновляются в соответствии со всеми актуальными нормативными документами.

Программа позволяет автоматизировано формировать документы в электронном и печатном виде.

«ПроГео» - лицензированный платный программный продукт, при этом в нем существует демоверсия, что позволяет пользователю ознакомиться с функционалом программы, но при этом сохранить проект будет невозможно.

В отношении исследуемых объектов формируется один технический план, в виду того, что производится процедура раздела нежилого помещения, в рамках которой исходное помещение прекращает свое фактическое и правовое существование, то есть такое помещение снимается с кадастрового учета и на него регистрируется прекращение прав, после из него формируются новые объекты недвижимости – машино-места.

В начале работы в программе создается новый проект, в котором будет производится вся работа по формированию технического плана. В начале заполняются данные текстовой части плана. В «Данные проекта» вносятся общие сведения о выполняемых кадастровых работах.

В разделе «Общее» заполняем соответствующие графы, и они содержат следующие данные:

					2. Кадастровые работы в отношении машино-мест, расположенных в многоквартирном доме в г. Всеволожск	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		43

- Выбор типа проекта (рисунок 2.6);

Рис. 2.6. Выбор типа проекта «Технический план»

- Адрес объекта недвижимости;

Согласно КЛАДР выбираем адрес объекта (рисунок 2.7) и принимаем код КЛАДР.

Рис. 2.7. Выбор адреса объекта по КЛАДР

- Сведения о заказчике кадастровых работ (рисунок 2.8);

В графе «заказчик» выбираем «юридическое лицо» и заполняем поля «наименование организации», «ОГРН» и «ИНН».

Рис. 2.8. Сведения о заказчике кадастровых работ

- Сведения о договоре выполнения кадастровых работ;
- Дата подготовки технического плана;
- Общие сведения о выполнении кадастровых работ:

Для заполнения поля «Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с» предлагается выбрать из панели подсказок вид кадастровых работ, в соответствии с п. 24 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (рисунок 2.9) [8].

Рис. 2.9. Окно с указанием вида выполняемых кадастровых работ

- Сведения о кадастровом инженере (рисунок 2.10).

Текст.часть	Граф.часть	Шаблоны	Кад.инженер	Прочее
..	..	..	Сведения об исполнителе	..
Русинова К.О.	..	..	<input checked="" type="radio"/> Кадастровый инженер <input type="radio"/> Юридическое лицо <input type="radio"/> Орган власти <input type="radio"/> ИП	..
..	..	..	Фамилия Русинова Имя Ксения Отчество Олеговна № аттестата 54-11-365 Телефон 8-981-798-17-00	№ в реестре 2045 СНИЛС 567-433-257 47 ИНН E-mail kad@mail.ru
..	..	..	СРО "БОКИ"	..
..	..	..	Адрес почтовый 195230 г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 2, корпус 1, офис 33Е Адрес для согласований 195230 г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 2, корпус 1, офис 33Е	..
..	..	..	Данные юридического лица, работником которого является кадастровый инженер Наименование Общество с ограниченной ответственностью "БалТехИнвент" Сокращенное ООО "БалТехИнвент" ОГРН Адрес Митрофаньевское шоссе, дом 2, корпус 1	..

Рис. 2.10. Общие сведения о кадастровом инженеру

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------

Следующим этапом формирования технического плана является заполнение вкладки «Используемые документы» (рисунок 2.11), в которой необходимо заполнить сведения о всех документах, на основании которых подготавливался технический план, а также иных документах, которые использовались при его подготовке.

Рис. 2.11. Заполнение поля «Используемые документы»

Полный перечень исходных документов представлен на рисунке 2.12.

Выписка ЕГРН	99/2018/134920977, ФГИС ЕГРН, 20.07.2018
Выписка ЕГРН	99/2018/134921352, ФГИС ЕГРН, 20.07.2018
Проектная документация	1-МЖК/08.11, Закрытое акционерное общество «ИВЕЛЕН», 01.01.2012
Договора об осуществлении порядка пользования, выдела в натуре машино-мест и прекращении общей долевой собственности в объекте недвижимости, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, д.10, корп.2, пом.2-Н	-, Общество с ограниченной ответственностью «РиМ Пластик», 25.05.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Исаков Сергей Юрьевич, 23.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Скворцова Ольга Викторовна, 11.08.2018
Согласие на обработку персональных данных 47 БА 2708217	47/86-н/47-2018-3-341, Береговский Андрей Александрович, 03.10.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Фурманюк Татьяна Михайловна, 04.10.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Наседкина Ирина Викторовна, 21.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Шохина Елена Николаевна, 27.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Цыганова Лидия Александровна, 09.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Курьшев Владимир Николаевич, 08.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Пацев Сергей Сергеевич, 09.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Гармаш Андрей Александрович, 23.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Чижевская Елена Станиславовна, 24.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Гришкин Леонид Александрович, 24.08.2018
Согласие на обработку персональных данных	-, Бреусова Лидия Сергеевна, 07.09.2018

Рис. 2.12. Перечень используемых документов

Данные об образуемых в результате раздела машино-местах вносятся в раздел «Добавить машино-места» -> «Данные машино-мест». При заполнении необходимо указывать способ образования – «раздел»; кадастровый номер исходного объекта (исходного помещения); номер кадастрового квартала; кадастровый номер многоквартирного дома, в котором расположены машино-места; площадь и адрес машино-места (рисунок 2.13). Данные вводятся по каждому из 51 образуемому машино-месту.

Рис.2.13. Заполнение вкладки «Данные машино-мест»

Также вносятся сведения о расположении машино-места (рисунок 2.14). В данный раздел добавляется путь к графической части – плану этажа. Эти действия выполняются для каждого машино-места.

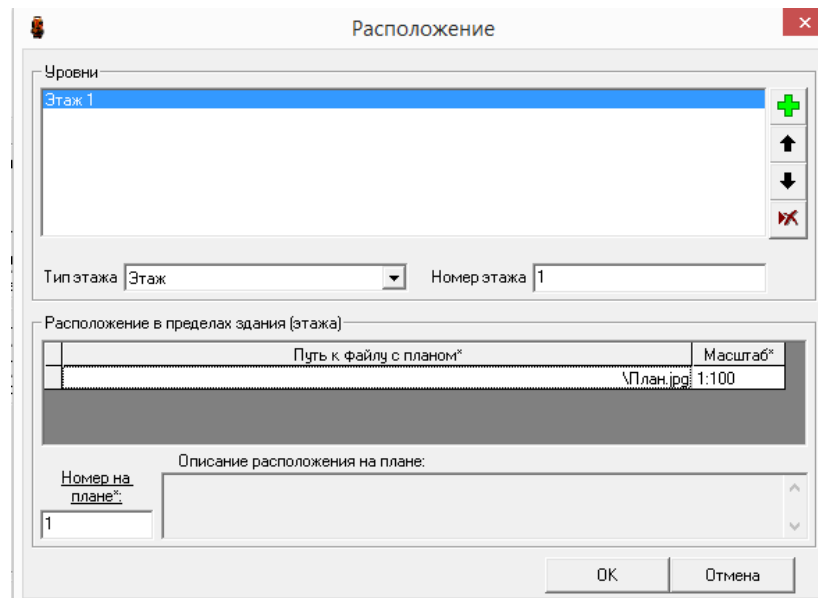


Рис.2.14. Заполнение вкладки «Расположение»

Завершающим разделом текстовой части является «Заключение кадастрового инженера», который оформляется в виде связного текста (рисунок 2.15).

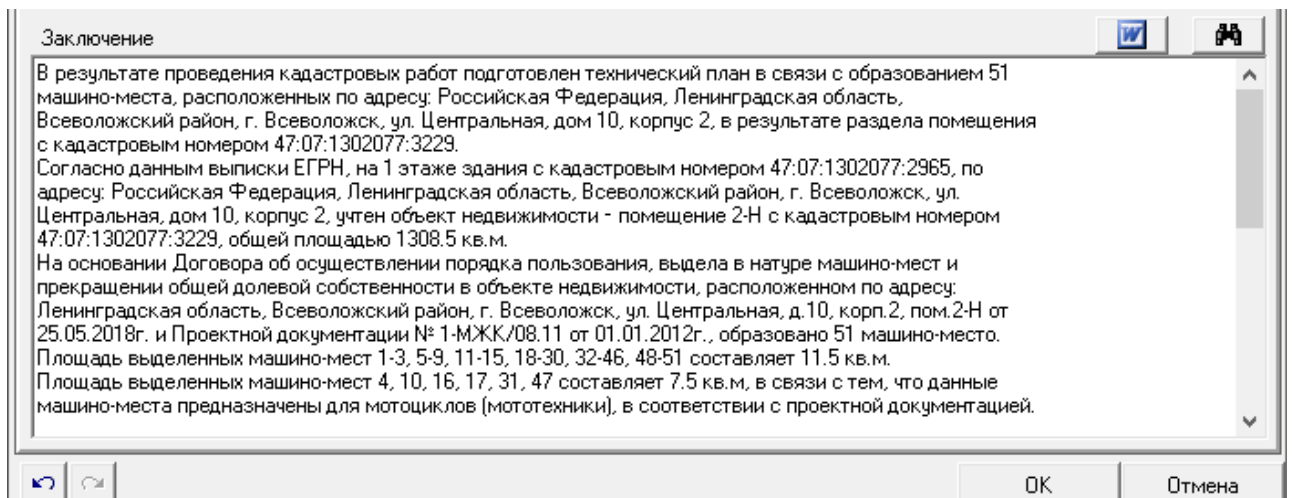


Рис. 2.15. Заключение кадастрового инженера

После заполнения всех необходимых вкладок технического плана сформированная текстовая часть документа готова к выводу на печать.

Графическая часть технического плана представляет из себя воспроизведение результатов обмеров, которые выполнялись в рамках полевых работ, в виде Планов этажа (части этажа) на каждый вновь образуемый объект недвижимости, и они включаются в состав технического плана.



## 2.4. ВЫВОДЫ ПО 2 ГЛАВЕ

Проведя анализ процедуры постановки на государственный кадастровый учет машино-мест в паркинге многоквартирного дома были выявлены особенности формирования таких объектов недвижимости, а так же особенность их описания и определения их характеристик, сведения о которых подлежат внесению в ЕГРН.

При выполнении кадастровых работ был подготовлен технический план в связи с образованием пятидесяти одного машино-места, в результате раздела одного нежилого помещения с кадастровым номером 47:07:1302077:3229, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2. Подготовленный технический план содержит в себе 209 страниц, поэтому в рамках ВКР в Приложении А представлен фрагмент сформированного технического плана.

Планы графической части технического плана подготовлены с использованием САПР PlanTracer Техплан Pro, в соответствии с требованиями к их оформлению, регламентированными Приказом Минэкономразвития РФ № 953. Планы подготовлены на каждое вновь образованное машино-место в количестве 51 шт. В приложении Б представлен один из листов графической части (Плана).

					2. Кадастровые работы в отношении машино-мест, расположенных в многоквартирном доме в г. Всеволожск	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		49

### 3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ – ОПРЕДЕЛЕНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ПОДГОТОВКИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА

#### 3.1. ДОГОВОР ПОДРЯДА И СМЕТА НА ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Выполнение кадастровых работ выполняются кадастровым инженером на основании договора подряда согласно ст. 35 Федерального закона № 221-ФЗ. Понятие договора подряда закреплено п. 1 ст. 36 Федерального закона № 221-ФЗ, в соответствии с которым, можно утверждать, что данный документ выступает в качестве гаранта в рамках взаимодействия заказчика кадастровых работ и их исполнителя, в роли которого выступает кадастровый инженер, действующий в качестве индивидуального предпринимателя или работника юридического лица. Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором. Так же, договором подряда закреплено то, что исполнитель обязуется по заданию заказчика выполнить кадастровые работы в установленном объеме и передать документы, подготовленные с учетом требований Федерального закона № 221-ФЗ в рамках этих работ заказчику, а заказчик принять документы и оплатить их [6].

Нормами Гражданского кодекса РФ главой 37, регулируется договор подряда на выполнение кадастровых работ. Особенности данного договора является отличительный субъективный состав подрядчика, заключающийся в том, что согласно п. 1 ст. 29 кадастровую деятельность вправе осуществлять «физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров» [6].

Содержание и форма договора подряда устанавливается в зависимости от опыта обеих сторон проведения того или иного вида работ и по их согласованию. Нередко для заказчиков, являющимися физическими лицами, форма договора подряда предлагается кадастровым инженером.

В состав договора подряда в зависимости от объема и назначения кадастровых работ могут входить следующие приложения (рисунок 3.1).

					3. Экономическая часть – определение сметной стоимости подготовки технического плана	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		50

### Состав приложений договора подряда



Рис. 3.1. Состав приложений договора подряда

Важно, что обязательным приложением из перечисленных выше является твердая смета, так как при ее составлении определяется цена на выполнение последующих кадастровых работ в рамках заключенного договора подряда. Смета по желанию из сторон не подлежит корректировке, исключительным случаем может стать п. 6 ст. 709 Гражданского кодекса РФ [2]. Основанием включения данной сметы в договор подряда является утверждение такой сметы заказчиком кадастровых работ.

При формировании сметы необходимы исходные данные, которыми могут служить техническое задание, и оно включает в себя такие сведения как (рисунок 3.2):

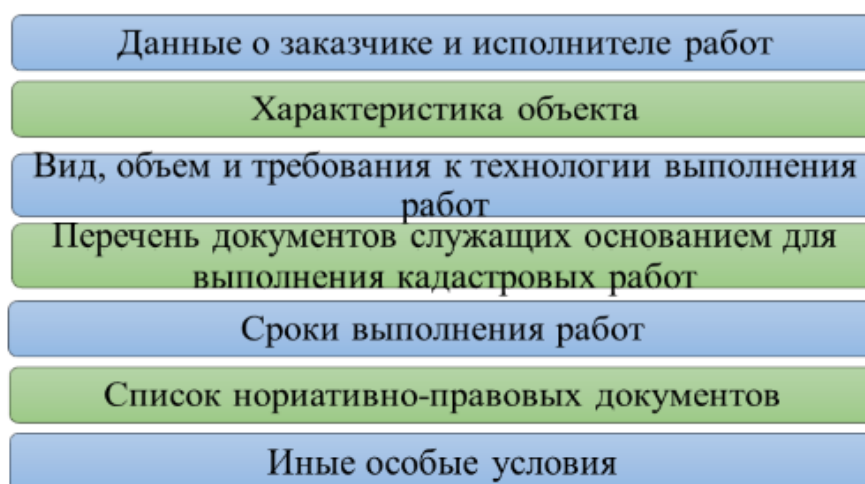


Рис. 3.2. Исходные данные технического задания

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Если в договоре подряда отсутствует техническое задание, то описанные сведения необходимо отражать в пунктах самого договора. При наличии подробной информации в договоре о объекте, исходных данных и выполнении кадастровых работах, можно исключить возможные разногласия по определению цены выполнения предстоящих кадастровых работ, для этого необходимо с заказчиком таких кадастровых работ прорабатывать и согласовывать такой договор подряда.

### 3.2. РАСЧЕТ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА ПОМЕЩЕНИЯ

Строение сметы имеет типовую форму и состоит из следующих сведений (рисунок 3.3):

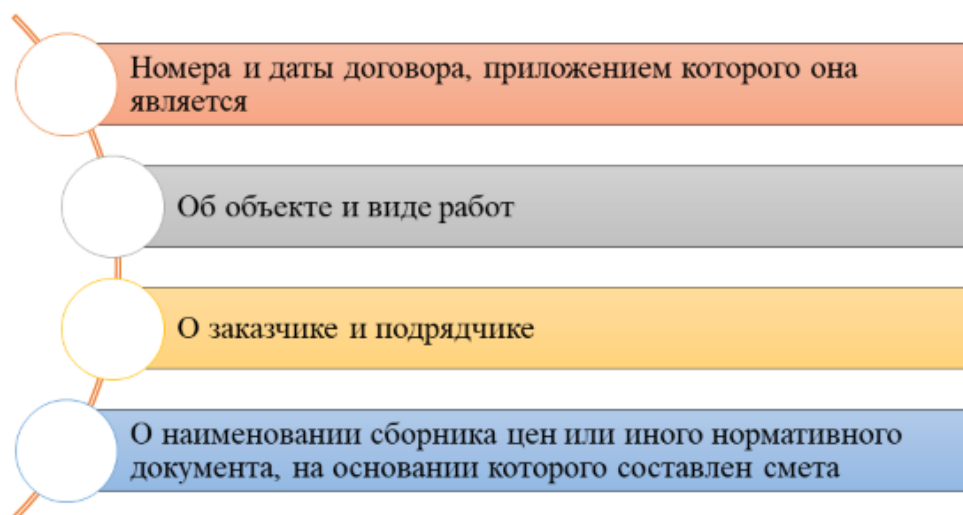


Рис. 3.3. Основные сведения в смете

Согласно Постановлению правительства РФ от 6 мая 2011 г. №352 «Об утверждении перечня услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления федеральными органами исполнительной власти, государственных услуг, и предоставляются организациями, участвующими в предоставлении государственных услуг и определение размера платы за их оказание» в данный перечень услуг включено проведение кадастровых работ, в целях подготовки межевого плана, технического плана, акта обследования, которые выполняются за счет средств заявителя [9].

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Часто при расчете стоимости выполнения кадастровых работ применяют сборник цен и общественно необходимых затрат труда (далее ОНЗТ) [13]. Данный сборник позволяет производить расчеты цен сметы, согласно всем нормам общественно необходимых затрат труда.

В условиях рыночных отношений и конкуренции среди различных кадастровых фирм и частными кадастровыми инженерами часто отсутствует фиксированная цена на выполнение кадастровых работ, так как цены на такие работы могут быть договорными и они фиксируются в протоколе соглашения о договорной цене, при этом составленный протокол становится неотъемлемой частью договора подряда, а так же стало распространено проведение торгов на право выполнения кадастровых работ, с целью максимального уменьшения стоимости работ, а при равных показателях рассматриваются сроки и квалификация специалистов, то есть то, за счет чего достигается качество работ. Но даже при таких условиях для большинства заказчиков важно в качестве обязательного приложения к договору подряда наличие смет на кадастровые работы, составленные по действующей нормативно-сметной документации.

Приведенный далее расчет сметной стоимости договора подряда направлен на формирование технического плана в связи с образованием 51 машино-места в результате раздела помещения.

Расчет сметной стоимости в данной выпускной квалификационной работы производится по практикуму «Сметные расчеты в курсовом и дипломном проектировании» [14] согласно Приказу № 14 Минэкономразвития России от 18.01.2012.

Настоящая методика определяет механизм расчета платы за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи технического плана (далее услуги).

Расчет размера платы за оказание услуг осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Размер\_платы} = \text{Трудоемкость} \times \text{Цена\_нормочас} \times (1 + \text{НДС}) \quad (1)$$

где Трудоемкость – количество нормативных человеко-часов, необходимых для оказания услуги, чел/час;

Цена\_нормочас – цена нормативного человека-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях, чел/час;

НДС – величина налога на добавленную стоимость в долях (0,20).

Цена нормативного человека-часа рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Цена\_нормочас} = \frac{\text{ЗП\_исп}}{\text{Рабочее\_время}} \times \frac{\text{Выручка}}{\text{ФОТ}} \quad (2)$$

где ЗП\_исп - средняя за год, в котором планируется оказание Услуг, планируемая месячная заработная плата специалиста организации (подразделения, филиала организации);

Выручка - планируемая выручка организации (подразделения, филиала организации) по оказанию Услуг, количество рабочих часов в месяце;

Рабочее\_время - среднее за год, в котором планируется оказание Услуг, количество рабочих часов в месяце (165,5 часа);

ФОТ - планируемый годовой фонд оплаты труда специалистов организации (подразделения, филиала организации), непосредственно задействованных в оказании Услуг. Соотношение «Выручка/ФОТ» принимаем равной 1/0,4 или 2,5.

Расчет заработной платы исполнителей приведен в таблице 3.1.

Таблица 3.1

### Расчет заработной платы

Должность	Зарботная плата
Руководитель отдела	75 000
Кадастровый инженер	55 000
Помощник кадастрового инженера	35 000
<b>Средняя заработная плата</b>	<b>55 000</b>

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Таким образом получаем, что цена\_нормочаса равна:

$$\text{Цена}_{\text{нормочас}} = \frac{55000}{165,5} \times \frac{1}{0,4} = 830,82$$

Расчет затрат времени (трудоемкости) на оказание услуг представлен в таблице 3.2.

Таблица 3.2

**Расчет затрат времени на отдельный вид работ**

№ п.п.	Наименование технологической операции	Состав бригады	Е (наименование результата)	О (шт.)	Нгив (чел-часы)	Нгив (часов)
<b>1</b>	<b>Подготовительные работы</b>	<b>2: КИ и помощник</b>				
1.1.	Изучение документов и материалов о здании					
а	Объект - помещение (шт)	2: КИ и помощник	Получение и анализ документов	1	0,75	0,375
в	Составление договора подряда	2: КИ и помощник	Получение и анализ документов	1	0,75	0,375
с	Ввод данных государственного кадастра недвижимости	2: КИ и помощник	Получение и анализ документов	1	0,5	0,25
1.2.	Полевое обследование помещения					
а	Зарисовка контура	2: геодезист и помощник	Получение результатов о помещении	1	0,25	0,125
<b>2</b>	<b>Определение координат характерных точек</b>	<b>2: геодезист и помощник</b>				
а	Количество точек, шт	2: геодезист и помощник	Координаты характерных точек помещения	204	51	25,5
<b>3</b>	<b>Вычерчивание графической части технического плана</b>	<b>2: КИ и помощник</b>				
а	Технический план, шт	2: КИ и помощник	Подготовленные: - Чертеж контура; - Поэтажный план.	51	61,2	30,6
<b>4</b>	<b>Оформление технического плана</b>	<b>2: КИ и помощник</b>				

Продолжение таблицы 3.2

а	Технический план, стр	2: КИ и помощник	Оформление	209	104,5	52,25
5	<b>Оформление и выдача документов заказчику</b>	<b>2: КИ и помощник</b>				
а	Оформление и выдача документов заказчику	2: КИ и помощник	Сформированный технический план	1	0,4	0,2
	<b>Итого</b>				<b>219,35</b>	

Рассчитав все необходимые показатели, можно рассчитать размер платы за выполнение кадастровых работ:

$$\text{Размер}_{\text{платы}} = 219,35 \times 830,82 \times (1 + 0,20) = 218688 \text{ руб.}$$

### 3.3. ВЫВОДЫ ПО 3 ГЛАВЕ

Данная глава посвящена определению стоимости кадастровых работ по формированию технического плана по образованию 51 машино-места в результате раздела помещения, выполнение которого предусмотрено договором подряда, заключенный между заказчиком кадастровых работ и исполнителем, то есть кадастровым инженером. Полученная стоимость определена сторонами договора подряда в виде твердой сметы. Размер платы за выполнение кадастровых работ составляет 218688 руб.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата



## 4. ОХРАНА ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 4.1. ВЫЯВЛЕНИЕ ОПАСНЫХ И ВРЕДНЫХ ФАКТОРОВ

В выпускной квалификационной работе рассмотрены вопросы по выполнению кадастровых работ по постановке на государственный кадастровый учет машино-мест в многоквартирном доме и особенности проведения кадастровых работ по образованию объекта недвижимости – машино-место.

Согласно Федеральному закону N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет представляет из себя действия уполномоченного органа по внесению в Государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такой недвижимости как индивидуально-определённой вещи. Основанием для осуществления государственного кадастрового учета машино-мест в многоквартирном доме является технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке [5].

Выполняемые работы при подготовке технического плана, представлены на рисунке 4.1.

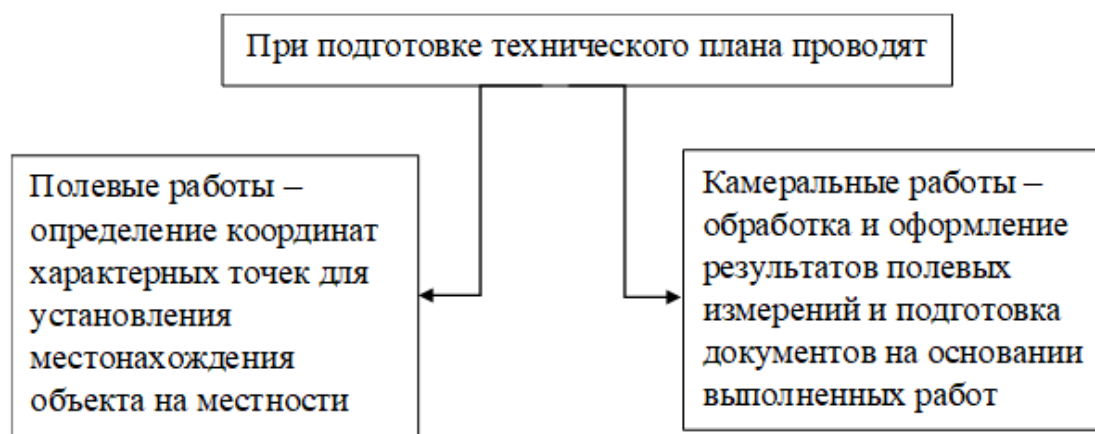


Рис. 4.1. Работы при подготовке технического плана

В данном разделе выпускной квалификационной работы будут рассмотрены требования безопасности трудового процесса кадастрового инженера, а также определены нормативные количества осветительных приборов (далее ОП) в кабинете кадастрового инженера.

При выполнении кадастровых работ, кадастровый инженер может столкнуться с такими вредными факторами как: недостаточность освещения на рабочем месте, острые кромки на поверхностях оборудования, повышенная запыленность воздуха, повышенная или пониженная температура воздуха, повышенный уровень шума и вибрации, физические перегрузки, электромагнитные излучения при работе с персональной электронно-вычислительной машиной (далее ПЭВМ), переутомление [19] При слишком долгой продолжительности работ перечисленные выше факторы могут стать опасными для здоровья человека. При выполнении полевых работ можно столкнуться с такими опасными факторами как вероятность травмирования от движущихся машин или наезда технологического транспорта [15].

Обработка результатов, полученных в результате полевых работ, выполняется с помощью ПЭВМ. Вредные факторы, связанные с этим видом работ, представлены на рисунке 4.2.



Рис. 4.2. Вредные факторы при работе с ПЭВМ

В соответствии с ГОСТ 12.0.003-2015 ССБТ. «Опасные и вредные производственные факторы. Классификация» вредными факторами при работе на ПЭВМ могут быть (таблица 4.1.) [19].

Таблица 4.1

### Классификация

Вид фактора	Обоснование
Недостаточная освещенность на рабочем месте	В связи с недостатком или отсутствием необходимого освещения и повышения яркости
Электромагнитное излучение	В связи с регулярным использованием ПЭВМ
Физическая перезагрузка	В связи со статической нагрузкой, повторением стереотипных движений, неправильной позой за рабочим местом
Нервно-психическая перезагрузка	В связи с монотонностью труда, умственным напряжением и эмоциональной перезагрузкой

Работая в помещении, есть вероятность испытывать воздействия негативных факторов, которые воздействуют на самочувствие и здоровье человека. К таким факторам можно отнести негативное воздействие вредных химических веществ, которые выделяются при использовании принтера, монотонный шум от офисной техники. Влияние наличия офисной пыли и выделения вредных веществ может вызывать аллергические реакции [19].

При работе в офисах следует придерживаться особой осторожности при соблюдении правил электробезопасности. Основные причины поражения электрическим током представлены на рисунке 4.3.



Рис. 4.3. Причины поражения электрическим током

Все проводимые работы необходимо выполнять в строгом соответствии с требованиями по охране труда.

#### 4.2. МЕТОДЫ ЗАЩИТЫ ПЕРСОНАЛА ОТ ДЕЙСТВИЯ ОПАСНЫХ И ВРЕДНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ

Работник, выполняя кадастровые работы, содержащие в себе полевые и камеральные работы, должен быть ознакомлен с правилами и нормами производства кадастровых и геодезических работ, согласно утвержденным положениям Российского законодательства.

##### 4.2.1. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Официальным приказом назначается сотрудник, ответственный за соблюдение правил охраны труда и безопасности жизнедеятельности в организации.

Для того, чтобы обеспечить безопасность работ, необходимо знание и соблюдение работниками, такими как кадастровый инженер, геодезист, помощник кадастрового инженера, данной организации правил охраны труда.

В организации выполняются различные виды инструктажей по охране труда в зависимости от цели назначения инструктажа. Виды инструктажей представлены на рисунке 4.4.



Рис. 4.4. Виды инструктажей

Все виды проводимых инструктажей заносятся в регистрационный журнал инструктажа.

У руководства компании должен быть в запасе весь необходимый перечень инструкций по всем профессиям и видам выполняемых работ, для выдачи данных инструкций сотрудникам.

При выполнении полевых работ фирма должна обеспечивать своих работников средствами индивидуальной защиты для предотвращения несчастных случаев. В средства индивидуальной защиты входят: светоотражающий жилет, каска, теплая одежда, обувь, которая должна соответствовать характеру и условиям работы, обеспечивать безопасность труда и иметь сертификат соответствия или декларацию.

#### 4.2.2 ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ НА ПОЛЕВЫХ РАБОТАХ

При работе необходимо подчиняться правилам внутреннего трудового распорядка, иным документам, регламентирующим вопросы дисциплины труда. Исполнять лишь только ту работу, по которой пройдено обучение и инструктаж по охране труда, и иметь допуск к данным работам.

При неисправности оборудования, приборов, инвентаря проводить кадастровые работы запрещается и возвращаться к работе можно только после устранения всех недочетов.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Правила обеспечения персональной безопасности при выполнении кадастровых работ представлены на рисунке 4.5 [15].

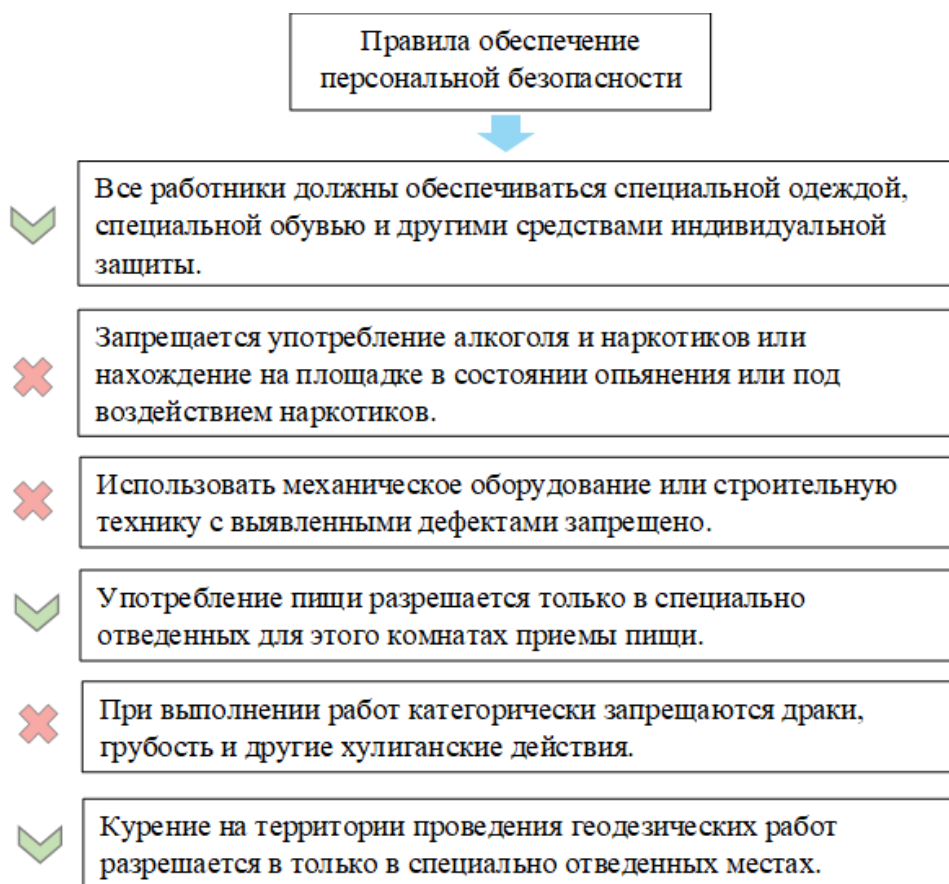


Рис. 4.5. Правила обеспечения персональной безопасности

#### 4.2.3 ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ В КАМЕРАЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

Все камеральные работы необходимо выполнять в соответствии с требованиями, которые исключают возможное воздействие вредных факторов на работников.

Определенные требования предъявляются к зданиям и помещениям. Так, согласно требованиям, объем помещения на одного работника должен быть не менее 15 м<sup>3</sup>, а площадь пола не менее 4,5 м<sup>2</sup> с учетом оборудования, а высота потолка — не менее 3,2 м [16].

Рабочее пространство кадастрового инженера и работников должно быть оснащено ПЭВМ. При их эксплуатации в соответствии с инструкциями по охране труда необходимо соблюдать следующие правила, представленные на рисунке 4.6 [16, 17]:

## Правила эксплуатации ПЭВМ

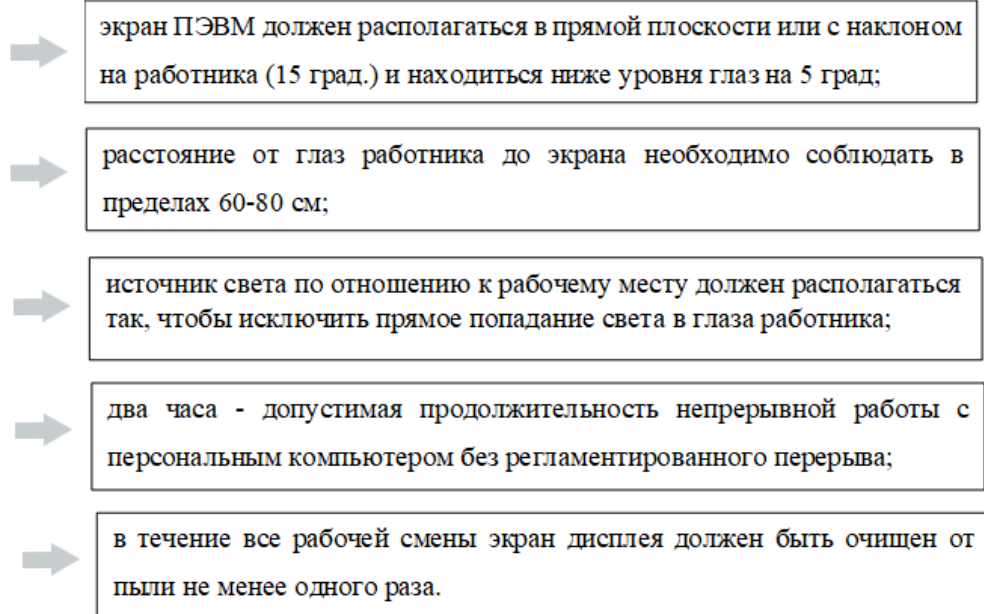


Рис. 4.6 Правила эксплуатации ПЭВМ

### 4.2.4 ОСВЕЩЕНИЕ РАБОЧИХ МЕСТ

Нормирование естественного освещения осуществляется по СП 52.13330.2011. Свод правил. Естественное и искусственное освещение [18] и СанПиН 2.21/2.1.1/1278-03 [16]. В качестве источников света применяются преимущественно люминесцентные лампы типа ЛБ.

Требования к освещению на рабочих местах, оборудованных персональными электронно-вычислительными машинами (ПЭВМ) следующие [17]:

1. Рабочие столы следует размещать таким образом, чтобы экран монитора компьютера был направлен боковой стороной к оконным проемам, чтобы естественный свет попадал преимущественно слева.
2. Искусственное освещение (далее ИО) в помещениях должно осуществляться равномерно при эксплуатации ПЭВМ.
3. Необходимо ограничивать прямую блёскость на рабочих поверхностях, находящихся в поле зрения, и она должна не превышать 200 кд/м<sup>2</sup>.

4. Яркость ОП общего освещения в зоне углов излучения от 50 до 90 градусов с вертикалью в продольной и поперечной плоскостях должна составлять не более 200 кд/м<sup>2</sup>, защитный угол ОП должен быть не менее 40 градусов.

5. ОП местного освещения должны иметь не просвечивающий отражатель с защитным углом не менее 40 градусов.

6. Источником света при ИО следует применять преимущественно люминесцентные лампы типа ЛБ и компактные люминесцентные лампы (КЛЛ). В ОП местного освещения допускается применение ламп накаливания, в том числе галогенных.

7. Не допускается применение ОП без рассеивателей и экранирующих решеток.

8. При отсутствии ОП с ЭПРА лампы многоламповых ОП или рядом расположенные ОП общего освещения следует включать на разные фазы трехфазной сети.

9. Общее освещение в помещении при использовании люминесцентных ламп необходимо выполнять в виде сплошных или прерывистых линий ОП, расположенных сбоку от рабочих мест, параллельно линии зрения пользователя при рядом расположении видео дисплейных терминалов.

10. Коэффициент пульсации не должен быть выше 5%.

11. Для обеспечения нормируемых значений освещенности в помещениях для применения ПЭВМ следует проводить очистку стекол оконных рам и ОП не реже 2 раз в год и проводить своевременную замену перегоревших ламп [17].

#### 4.3 РАСЧЕТ СИСТЕМ ОСВЕЩЕНИЯ

Цель расчёта - определить оптимальное число и мощность осветительных приборов, необходимых для создания требований нормативной освещенности рабочего места – кабинета кадастрового инженера.



Размеры рабочего пространства (кабинета кадастрового инженера):  
5.25 м X 4.90 м X 3.20 м (рисунок 4.6)

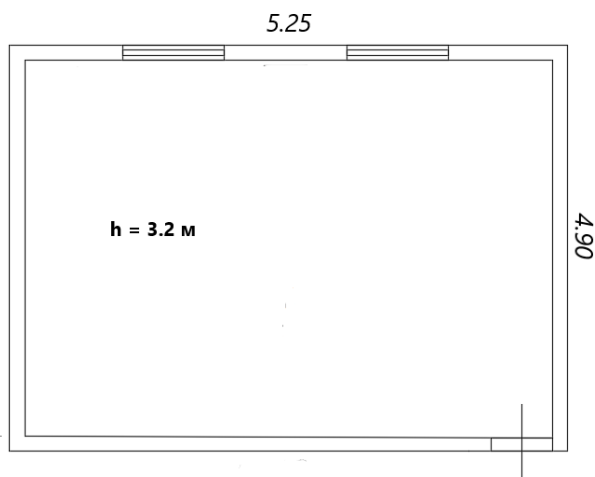


Рис. 4.6. Рабочий кабинет кадастрового инженера

Расчет освещения кабинета производится по формуле:

$$N = \frac{E_H \times S \times Z \times k}{\Phi \times \eta \times n} \quad (4.1)$$

где  $E_H$  - нормированная освещенность, лк,  $E_H = 300$  лк [3];

$S$  - освещаемая площадь, кв. м.;

$Z$  - коэффициент отношения средней освещенности к минимальной;

$k$  - коэффициент запаса, учитывающий старение источника света (далее ИС) и загрязнение ОП и ИС;

$\Phi$  - световой поток ИС, лм;

$\eta$  - коэффициент использования светового потока;

$n$  - число ИС в ОП, шт.

Находим освещаемую площадь кабинета:  $S = 5.25 \cdot 4.90 = 25.73 \text{ м}^2$

Так как в кабинете установлены люминесцентные лампы, то коэффициент  $Z$  равен 1.1, а коэффициент скорости запыления осветительного прибора принимаем равным 1.5, в соответствии с таблицей 3.11 учебного пособия «Проектирование средств защиты от опасных и вредных производственных факторов» (далее учебное пособие) [24].

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

В данном кабинете имеется 2 люминесцентные лампы, в соответствии с таблицей 3.13. учебного пособия, световой поток для одной люминесцентной лампы равен 3200 лм.

Число ИС в ОП зависит от индекса помещения, определяемого по формуле:

$$i = \frac{S}{h \times (A+B)} \quad (4.2)$$

где  $h$  – высота подвеса ОП над рабочей поверхностью, равная 3,2 м.;

$A$  и  $B$  – длина и ширина помещения, равные соответственно 5,25 м и 4,90 м.

$$i = \frac{25,73}{3,20 \cdot (5,25 + 4,90)} = 0,79;$$

Исследуемый объект относится к помещениям офисного типа, в связи с этим, в соответствии с таблицей 3.12 учебного пособия, для помещения с содержанием пыли менее 1 мг/м.куб. имеющего индекс 0,8 и люминесцентные лампы, коэффициент использования светового потока равен 0,36.

Определяем необходимое количество осветительных приборов:

$$N = \frac{300 \cdot 25,73 \cdot 1,1 \cdot 1,5}{3200 \cdot 0,36 \cdot 2} = 5,52;$$

Впоследствии проделанных расчетов было определено оптимальное количество осветительных приборов, их численность составляет 6 штук для кабинета кадастрового инженера, что, собственно, удовлетворяет требованиям нормативных параметров освещенности на рабочем месте.

#### 4.4. ВЫВОДЫ ПО 4 ГЛАВЕ

В разделе охрана труда были рассмотрены требования при проведении полевых и камеральных работ, рассмотрены требования по организации рабочего пространства кадастровых инженеров, изучены опасные и вредные факторы, действующие на работника, а также проведен расчет необходимого количества осветительных приборов в кабинете кадастровых инженеров, которое составило 6 штук для площади помещения, равной 25.73 м<sup>2</sup>.

					4. Охрана труда и безопасность жизнедеятельности	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		67

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящая работа представляет собой законченную выпускную квалификационную работу, в которой на базе теоретических и практических исследований решены следующие задачи:

1. Проведен анализ нормативно-правового обеспечения кадастровых работ, регламентирующий порядок государственного кадастрового учета;

2. Выявлены особенности постановки на кадастровый учет машино-мест и проанализированы существующие способы их постановки, а также рассмотрены перспективы развития их государственной регистрации;

3. Подготовлен технический план при помощи программного продукта «ПроГео» в связи с образованием 51 машино-места, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, в результате раздела помещения с кадастровым номером 47:07:1302077:3229;

4. Рассчитана стоимость кадастровых работ, посредством утверждения твердой сметы, которая является частью договора подряда.

В результате выполнения выпускной квалификационной работы проанализированы нововведения законодательства в отношении нового объекта недвижимости – машино-места, которые сформировались с целью разрешения множества споров и проблем связанных, сложившихся в правоприменительной практике. При этом важно отметить, изменения законодательства позволили признать, в большей степени, потребительское значение машино-мест, а то время, как вопросы, касающиеся исследования правовых особенностей таких объектов нуждаются и сегодня в исследовании и оценке со стороны юридической науки.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Консультант Плюс – надежная правовая поддержка, 2020. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Консультант Плюс – надежная правовая поддержка, 2020. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Консультант Плюс – надежная правовая поддержка, 2020. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

4. О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса российской федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 03.07.2016 315-ФЗ [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Консультант Плюс – надежная правовая поддержка, 2020. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Консультант Плюс – надежная правовая поддержка, 2020. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

6. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Консультант Плюс – надежная правовая поддержка, 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный. (Дата обращения 25.01.2019).

7. Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места: Приказ Министерство экономического развития РФ от 7.12.2016 № 792 [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Консультант Плюс – надежная

правовая поддержка, 2020. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

8. 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: Приказ Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. № 953 [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Консультант Плюс – надежная правовая поддержка, 2020. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

9. Постановление правительства РФ от 6 мая 2011 г. №352 «Об утверждении перечня услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления федеральными органами исполнительной власти, государственных услуг, и предоставляются организациями, участвующими в предоставлении государственных услуг и определение размера платы за их оказание» // Справочно-правовая система «Консультант-плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант-плюс».

10. Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 26 мая 2015 г. № ОГ-Д23-7475 Относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места» [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Официальный сайт Министерства экономического развития РФ. – Режим доступа: <http://economy.gov.ru>, свободный.

11. Письмо Минэкономразвития России от 28.06.2017 №17683-ВА/Д23 Относительно порядка подготовки технического плана в отношении нежилого здания и расположенных в нем помещений, а также в отношении машино-места до ввода в действие новых XML-схем [Электронный ресурс] – Элетрон. дан. – Официальный сайт Министерства экономического развития РФ. – Режим доступа: <http://economy.gov.ru>, свободный.

12. Письмо Министерства экономического развития РФ от 24 февраля 2014 г. № Д23и-501 Относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении [Электронный

					<i>Библиографический список</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		70

ресурс] – Электрон. дан. – Официальный сайт Министерства экономического развития РФ. – Режим доступа: <http://economy.gov.ru>, свободный.

13. Об утверждении цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательной продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель: Приказ Роскомзема от 28.12.1995 № 70// Справочно-правовая система «Консультант-плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант-плюс».

14. Практикум «Сметные расчеты в курсовом и дипломном проектировании» для направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» профиль «Кадастр недвижимости» Составитель: доцент В.С. Меркушева, доцент Д.А. Афонин//ПГУПС, Санкт-Петербург, 2017 год.

15. ПТБ-88 «Правила по технике безопасности на топографо-геодезических работах»/ Главное управление геодезии и картографии при Совете Министров СССР: Справочное пособ. – М.: Недра, 1989. – 303 с.

16. Санитарные правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17. Санитарные нормы и правила СанПиН 2.2.2/2.4.1340–03 «Гигиенические требования к персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы» (ПЭВМ) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

18. СП 52.13330.2011. Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 783)

19. ГОСТ 12.0.003-2015 ССБТ. «Опасные и вредные производственные факторы. Классификация» – М.: Издательство стандартов, 2015.

20. СНиП 12-04-02 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство».

					<i>Библиографический список</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		71

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. N 390 "Правила противопожарного режима в Российской Федерации".

22. "ГОСТ 12.0.004-2015. Межгосударственный стандарт. Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения" (вместе с "Программами обучения безопасности труда") (введен в действие Приказом Росстандарта от 09.06.2016 N 600-ст).

23. СП 12-136-2002 Безопасность труда в строительстве. Решения по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ.

24. Проектирование средств защиты от опасных и вредных производственных факторов [Текст]: (инженерные расчеты): учебное пособие / под ред. канд. техн. наук А. С. Бадаева; Петербургский гос. ун-т путей сообщ. - Санкт-Петербург: [б.и.],1995.-20см.Ч. 1. - 1995. - 124 с.

					<i>Библиографический список</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		72



## ПРИЛОЖЕНИЕ А. Текстовая часть технического плана

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b> <b>Машино-места</b>
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)</i>
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>
<b>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> образованием 51 машино-места, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, в результате раздела помещения с кадастровым номером 47:07:1302077:3229.
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «РиМ Пластик», ОГРН: 1034700576360, ИНН: 4703068923
<b>3. Сведения о кадастровом инженерере:</b> Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Русинова Ксения Олеговна Страховой номер индивидуального лицевого счета: 113-994-156 71 № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 21119 Контактный телефон: +79817981700 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 2, корпус 1, офис 338 rusinova.kseniya@mail.ru Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация саморегулируемая организация "Балтийское объединение кадастровых инженеров" (Ассоциация СРО "БОКИ") Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «БалтТехИнвент»
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 18016/ЛО «20» февраля 2020 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «21» мая 2020 г.

## Исходные данные

### 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Выписка ЕГРН	99/2018/134920977, ФГИС ЕГРН, 20.07.2018
2	Выписка ЕГРН	99/2018/134921352, ФГИС ЕГРН, 20.07.2018
3	Проектная документация	1-МЖК/08.11, Закрытое акционерное общество «ИВЕЛЕН», 01.01.2012
4	Договора об осуществлении порядка пользования, выдела в натуре машино-мест и прекращении общей долевой собственности в объекте недвижимости, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, д.10, корп.2, пом.2-Н	-, Общество с ограниченной ответственностью «РиМ Пластик», 25.05.2018
5	Согласие на обработку персональных данных	-, Исаков Сергей Юрьевич, 23.08.2018
6	Согласие на обработку персональных данных	-, Скворцова Ольга Викторовна, 11.08.2018
7	Согласие на обработку персональных данных 47 БА 2708217	47/86-н/47-2018-3-341, Береговский Андрей Александрович, 03.10.2018
8	Согласие на обработку персональных данных	-, Фурманюк Татьяна Михайловна, 04.10.2018
9	Согласие на обработку персональных данных	-, Наседкина Ирина Викторовна, 21.08.2018
10	Согласие на обработку персональных данных	-, Шохина Елена Николаевна, 27.08.2018
11	Согласие на обработку персональных данных	-, Цыганова Лидия Александровна, 09.08.2018
12	Согласие на обработку персональных данных	-, Курышев Владимир Николаевич, 08.08.2018
13	Согласие на обработку персональных данных	-, Пацев Сергей Сергеевич, 09.08.2018
14	Согласие на обработку персональных данных	-, Гармаш Андрей Александрович, 23.08.2018
15	Согласие на обработку персональных данных	-, Чижевская Елена Станиславовна, 24.08.2018
16	Согласие на обработку персональных данных	-, Гришкин Леонид Александрович, 24.08.2018
17	Согласие на обработку персональных данных	-, Бреусова Лидия Сергеевна, 07.09.2018

### 2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «_____» _____ г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-

## Исходные данные

### 3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
-	-	-	-

### 4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	47:07:1302077:3229

### 5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

#### 5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

#### 5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

### 6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-					
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона №								
Номер контура	Номера характер ных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-					
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер) 49								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
N п/п специальной метки		N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м			
1		2			3			
-		-			-			
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
N п/п характерной точки границы машино-места		N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м			
1		2			3			
-		-			-			

<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Машино-место
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	47:07:1302077:3229
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	47:07:1302077
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	47:07:1302077:2965
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	1, Этаж
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	« _____ » _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, машино-место 1
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	11.5
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Машино-место
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	47:07:1302077:3229
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	47:07:1302077
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	47:07:1302077:2965
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	1, Этаж
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	2
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, машино-место 2
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	11.5
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Машино-место
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	47:07:1302077:3229
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	47:07:1302077
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	47:07:1302077:2965
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	1, Этаж
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	3
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, машино-место 3
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	11.5
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

## Заключение кадастрового инженера

В результате проведения кадастровых работ подготовлен технический план в связи с образованием 51 машино-места, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, в результате раздела помещения с кадастровым номером 47:07:1302077:3229.

Согласно данным выписки ЕГРН, на 1 этаже здания с кадастровым номером 47:07:1302077:2965, по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 2, учтен объект недвижимости – помещение 2-Н с кадастровым номером 47:07:1302077:3229, общей площадью 1308.5 кв.м.

На основании Договора об осуществлении порядка пользования, выдела в натуре машино-мест и прекращении общей долевой собственности в объекте недвижимости, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, д.10, корп.2, пом.2-Н от 25.05.2018г. и Проектной документации № 1-МЖК/08.11 от 01.01.2012г., образовано 51 машино-место. Площадь выделенных машино-мест 1-3, 5-9, 11-15, 18-30, 32-46, 48-51 составляет 11.5 кв.м.

Площадь выделенных машино-мест 4, 10, 16, 17, 31, 47 составляет 7.5 кв.м, в связи с тем, что данные машино-места предназначены для мотоциклов (мототехники), в соответствии с проектной документацией. Размер машино-места не соответствует требованиям Приказа Министерства экономического развития РФ от 07.12.2016 г. № 792 “Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места” в виду того, что проектная документация разработана в 2012г. В соответствии с письмом Минэкономразвития РФ от 10.03.2017г., а также письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 03.02.2017г. № 14-00938/17, несоответствие размеров машино-мест установленным приказом Минэкономразвития РФ от 07.12.2016г. № 792 не должно являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, если проектная документация здания, в котором расположено машино-место, подготовлена до вступления в силу Федерального закона № 315-ФЗ от 03.07.2016г.

В качестве документа, в котором воспроизведены определенные сведения, о здании в пределах которого расположен объект недвижимости, необходимые для проведения кадастрового учета объекта недвижимости, использовались сведения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Технический план подготовил кадастровый инженер Русинова Ксения Олеговна, являющийся членом СРО КИ Ассоциация саморегулируемая организация "Балтийское объединение кадастровых инженеров" (Ассоциация СРО "БОКИ") (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 2045). Сведения о СРО КИ Ассоциация саморегулируемая организация "Балтийское объединение кадастровых инженеров" (Ассоциация СРО "БОКИ") содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "16" августа 2016 г. N 005).



# ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Графическая часть технического плана. План этажа

