

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

подпись, инициалы, фамилия О.В. Тараканов
«19» июня 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

**Кадастровые работы в отношении объекта
капитального строительства, на примере
торгового центра в г.Пензе.**

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

О.И. Кузнецова
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 130474 – 2017

Группа ЗиК – 41

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

Е.А.Белякова
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

Е.А.Белякова
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова
инициалы, фамилия

«Утверждаю»
заведующий кафедрой «Кадастр
недвижимости и право»

О.В. Тараканов
«02» декабря 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-41

Кузнецовой Ольге Ивановне

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы:
Кадастровые работы в отношении объекта капитального
строительства, на примере торгового центра в г. Пензе.

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-332
от «01» декабря 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«12» июня 2017 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе
Кадастровый план территории
Технический паспорт на нежилое здание
Нормативно-правовые документы в области кадастровых работ и учета объектов капитального строительства
2. Содержание пояснительной записки
 1. Теоретико-правовые основы государственного кадастрового учёта
 - 1.1 Исторический аспект и задачи учёта объектов недвижимого имущества
 - 1.2 Современный этап ведения учёта объектов капитального строительства
 2. Характеристика объекта исследования
 - 2.1 Описание местоположения
 - 2.2 Описание земельного участка
 - 2.3 Характеристики общественного здания

- 3. Кадастровые работы в отношении объекта исследования
 - 3.1 Правила составления технического плана в связи с учётом изменений здания
 - 3.2 Анализ изменений после проведённой перепланировки здания
 - 3.3 Технический план торгового центра «Окружной»
- 3. Перечень графического (иллюстрационного) материала
 - Описание местоположения объекта исследования
 - Характеристики объекта исследования
 - Анализ изменений в результате перепланировки
 - Технический план здания

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право
наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова
инициалы, фамилия

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель _____ Е.А. Белякова
подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ О.И. Кузнецова
подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Кузнецовой Ольги Ивановны

на тему: «Кадастровые работы в отношении объекта капитального строительства на примере торгового центра в г. Пензе»

Научный руководитель: к.т.н., доцент **Белякова Е.А.**

В выпускной квалификационной работе проведен анализ нормативно-правовой базы кадастрового учета и порядок проведения кадастровых работ по подготовке необходимого пакета документов в связи с изменением сведений о нежилом здании торгового центра «Окружной».

Первая глава раскрывает исторический аспект и задачи кадастрового учета объектов недвижимого имущества и анализирует современный этап ведения учета объектов капитального строительства.

Вторая глава посвящена описанию объекта исследования – здания торгового центра «Окружной».

В третьей главе отражены требования к составлению технической документации в отношении объекта капитального строительства и описано проведение кадастровых работ, в результате чего для внесения изменений сведений о нежилом здании в Государственный кадастр недвижимости был подготовлен технический план здания.

Библиографический список состоит из 31 источника информации.

In the final qualifying paper analyzes the legal framework and cadastral registration procedure of cadastral works on the preparation of the necessary documents in connection with the change of the non-residential building data of a shopping center "District".

The first chapter describes the historical aspect of the problem and cadastral registration of real property and analyzes the current stage accounting of capital construction.

The second chapter is devoted to describing the research object - the building of a shopping center "District".

The third chapter reflects the requirements for the drawing up of technical documentation in respect of capital construction and survey work described, resulting in the technical plan of the building was prepared to make changes to information about the non-residential building in the State Real Estate Cadastre.

References is made up of 31 information source.

Автор работы

Кузнецова О.И.

Руководитель работы

Белякова Е.А.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЁТА	7
1.1 Исторический аспект и задачи учета объектов недвижимого имущества.....	7
1.2 Современный этап ведения учета объектов капитального строительства	12
2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	19
2.1 Описание местоположения	20
2.2 Описание земельного участка.....	21
2.3 Характеристики общественного здания.....	22
3 КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	26
3.1 Правила составления технического плана в связи с учетом изменений здания	26
3.2 Анализ изменений после проведённой перепланировки здания	36
3.3 Технический план торгового центра «Окружной».....	467
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	62

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время происходит множество изменений в сфере землеустройства и кадастра недвижимости, так же учета и оценки недвижимого имущества, появляются внушительные изменения в законодательство, касаемо земельно-имущественных отношений.

Важнейшее значение кадастровых работ по отношению к объектам капитального строительства обуславливается тем, что данные, формирующиеся в результате проведения кадастрового учета, являются необходимыми для создания современной базы всех объектов недвижимости.

Управление недвижимостью и совершение любых других операций с ней не может происходить без современной и точной информации об объектах имущественных отношений. Только при постановке на государственный кадастровый учет и внесении сведений в государственный кадастр недвижимости выявляются и получают официальное закрепление характеристики объекта, позволяющие конкретно выделить его из числа других объектов недвижимости.

Данная работа является актуальной не только сегодня, но и, в принципе, всегда, так как осуществление работ по подготовке различных технических документов и учете объектов градостроительства в соответствии с современным законодательством, является неотъемлемой частью жизни граждан, а так же юридических лиц, при проведении операций с недвижимым имуществом и управлении им.

Целью выпускной квалификационной работы является сбор и обработка актуальных данных и подготовка на их основе технического плана для объекта капитального строительства.

Для выполнения вышеуказанной цели были поставлены следующие задачи:
провести анализ произошедших изменений и поправок в законодательной базе в сфере земельно-имущественных отношений;

изучить правила оформления технической документации при выполнении кадастровых работ;

провести камеральные и полевые работы на примере здания торгового центра «Окружной» города Пензы.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЁТА

1.1 Исторический аспект и задачи учета объектов недвижимого имущества

На сегодняшний день главным документом, регулирующим кадастровую деятельность, является Федеральный закон №221-ФЗ в редакции, действующей с 01 января 2017 г.

Кадастровой деятельностью называется выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Рассматривая исторический аспект государственного кадастрового учета и государственной регистрации стоит вернуться к их истокам, а именно к технической инвентаризации и техническому учету.

Техническая инвентаризация – это подробная опись имущества, в том числе объектов недвижимости, которая проводится периодически и заключается в сверке полученных данных, с целью учёта изменений, произошедших за указанный в учётной документации период. Далее указаны объекты, которые подлежат технической инвентаризации:

- жилищный фонд (независимо от формы собственности);
- здания и сооружения учреждений и организаций социального, культурно-бытового обслуживания населения;
- здания и сооружения производственного назначения;
- складские сооружения;

- объекты инженерной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги, мосты, автостанции, гаражи, садовые домики);
- объекты незавершённого строительства;
- исторические памятники.

В России процесс внедрения и развития государственного технического учета и технической инвентаризации обладает древней историей. В некоторых источниках говорится о том, что инвентаризация проводилась в период татаро-монгольского ига, чтобы собирать дань ханским чиновникам, и даже ранее, до того. Упоминания о нем относятся к 1275г. –в период правления Великого князя Василия Ярославовича, который решил проводить инвентаризацию земель. Изначально инвентаризация проводилась схематично. Чертежи строений выполнялись в одну линию, допускались произвольные условные обозначения; описательная часть была переполнена множеством ненужных подробностей, а сведения о техническом устройстве и состоянии частей строений были скудны.

Уже позднее Иван Грозный закрепил инвентаризационный процесс государственным Указом. Первая государственная инструкция включала в себя правила определения площадей и алгоритм их описания, она была опубликована 20 сентября 1555 г. Иваном Грозным. И в 1556 была произведена повсеместная опись земель.

Данная опись играла большую роль в регулировании финансовой системы, а так же системы налогов. Полученные «писцовые» книги представляли собой акты дальнейшего закрепощения крестьян. Инвентаризацией поместного земельного фонда, регистрацией вотчин и т.д. ведал Поместный приказ. После перестройки приказной системы управления, проведенной Петром I в 1721 г., была организована Ревизионная Коллегия, круг деятельности которой был законодательно определен довольно четко. Изначально, инвентаризация земель и строений проводилась, в основном, для целей учета и совершения сделок. Продолжалось это, начиная со времен Петра I и до отмены крепостного права. И вот уже после отмены крепостного права значимость инвентаризации усилилась

для налогообложения. Далее, во второй половине XVIII в. осуществлялось «генеральное межевание земель». Подобное межевание продолжалось около 90 лет. За это время в инвентаризационные материалы добавлялись текущие изменения. К сожалению, эта информация мало освещена и лишь в советское время стала предметом исследования историков-марксистов. В 40-х гг. XIX в. совершались работы по земельному устройству государственных крестьян и разработке планов земельных имуществ, просчитывалась доходность земель, промыслов, лесов и т.п. Но вышеперечисленные данные не обновлялись внесением текущих изменений и по прошествии времени потеряли свое значение.

В 1925 г. начинается процесс совершенствования инвентаризации, и с 1927 г. на каждый объект начали составляться карточки учета, в том числе на земельный участок.

21 мая 1927 года, было принято постановление Экономического Совещания (ЭКОСО) при СНХ РСФСР «Об утверждении Положения об инвентаризации имущества местных советов». Данное положение предусматривало проведение государственного учета предусматривало проведение государственного учета по единой методике всеми организациями технического инвентаризации, объединенных в единую систему (БТИ). В данном документе указано следующее – технической инвентаризации подлежали перечисленные ниже объекты:

- земельное имущество;
- лесные и рыболовные угодья;
- месторождения недр;
- сооружения (водопроводные, канализационные сети, плотины);
- здания жилые и нежилые;
- оборудование и инвентарь.

Именно с этого времени началась история службы технической инвентаризации.

В итоге произведенной в 1939-1940 гг. полной переоценке и технической инвентаризации всех строений была пересмотрена методология инвентаризации и оценки, выработана единая конструкция; в состав работ включили регистрацию строений по признакам правовой принадлежности. С 1965 г. инвентаризацию стали называть паспортизацией, так как на каждый объект необходимо было оформить и заполнить технический паспорт. После, на объект начали составлять инвентарное дело, которое включало в себя технический паспорт, графический материал (план земельного участка, поэтажные планы, разрезы) и другие материалы. Инвентаризация земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них были разделены. В результате технической инвентаризации определяется количество, местоположение относительно друг друга, технические характеристики, состояние (физический износ) и инвентаризационную стоимость составляющих объекта технического учета.

В ноябре 1967 года было учреждено Республиканское бюро технической инвентаризации (приказ Министра коммунального хозяйства РСФСР №402). В момент возникновения бюро рассматривалось как методический центр БТИ.

Понятие технического учета как основы государственного учета, осуществлявшегося путем проведения технической инвентаризации было введено Постановлением от 13 октября 1997 г. №1301. Именно на основании этого постановления органами технической инвентаризации проводится учет жилищного фонда, паспортизации объектов, составления сводной статистической информации, правильного ведения налогового учета, правовой регистрации сделок.

И только в декабре 2000 года приказом Госстроя №278 ФГУП «Ростехинвентаризация» назначено уполномоченной организацией на проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности на федеральном уровне.

Так же в 2000 году определились основные направления федеральной политики в сфере инвентаризации. После принятия постановления Правительства РФ от 04.12.2000 №921 «о государственном техническом учете и технической

инвентаризации в РФ объектов градостроительной деятельности» технический учет и техническую инвентаризацию вправе осуществлять только уполномоченные Госстроем России организации технической инвентаризации.

В 2001-2004 гг. на базе муниципальных и областных БТИ создаются сотни дочерних предприятий ФГУП «Ростехинвентаризация» на всей территории России. В сентябре 2003 г. приказом Госстроя России №331 ФГУП «Ростехинвентаризация» делегированы полномочия по ведению Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности.

В августе 2004 г. ФГУП «Ростехинвентаризация» передано в ведение Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (постановление Правительства РФ от 19 августа 2004 г. №418). Ранее ФГУП вел Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Далее, в июне 2007 года ФГУП «Ростехинвентаризация» переименовано в ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (Приказ Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимости) от 29 июня 2007 г. №П-0150).

В марте 2009 года ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» было передано в ведение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (распоряжение Правительства РФ №409-р). После чего в 2012 году ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» было реорганизовано в форме присоединения к нему Федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный кадастровый центр «Земля» (ФГУП «ФКЦ Земля»). И в том же 2012 году исполнилось 85 лет отрасли технической инвентаризации и 45 лет ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

По итогам 2012 г. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» возглавило рейтинг крупнейших компаний, работающих на российском рынке оценки, и вышло на третье место в Рейтинге делового потенциала оценочных компаний России.

В 2013 году продолжается развитие предприятия, освоение новых видов деятельности, которые позволяют предоставлять полный комплекс услуг в сфере технической инвентаризации, кадастровых и землеустроительных работ, оценки, проектирования, инженерных изысканий, энергоаудита и других.

На предоставленном ниже рисунке показаны основные задачи государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности:



Рисунок 1.1 – Задачи учета недвижимости

1.2 Современный этап ведения учета объектов капитального строительства

С 1 января 2013 года начала действовать часть 2.2 статьи 43 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), регулирующая отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Таким образом, с 1 января 2013 г. положения постановлений Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» (далее - Постановление № 921), от 10 сентября 2004 г. № 477 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства» (далее - Постановление № 477), приказа Минэкономразвития России от 5 апреля 2005 г. № 70 «Об утверждении Положения об аккредитации Росреестром организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства», далее - Приказ) не применяются, аккредитация организаций технической инвентаризации объектов капитального строительства не осуществляется.

С указанной даты закончился переходный период, установленный Законом о кадастре для отношений, возникающих в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, в течение которого учет объектов капитального строительства осуществлялся в соответствии с Порядком осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Закона о кадастре, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577.

Закон о кадастре нормативно закрепил окончательную передачу полномочий по государственному учету объектов капитального строительства от организаций по государственному техническому учету и технической инвентаризации (далее – ОТИ) органу кадастрового учета. С указанной даты БТИ больше не осуществляют государственный учет объектов капитального строительства. Данные полномочия переданы филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» . Заявители могут лично обращаться с заявлениями о постановке на учет или

выдаче сведений об объектах капитального строительства в Филиалы Кадастровой палаты.

Нововведения позволили объединить в единый реестр и объекты капитального строительства, и земельные участки, на которых они расположены, с возможностью «привязки» объектов капитального строительства к земельным участкам путем определения координат характерных точек контура объектов недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Закона о кадастре все объекты недвижимости, технический учет которых был проведен ОТИ до 1 апреля 2012 года или права на которые зарегистрированы и не прекращены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются ранее учтенными.

С целью наполнения государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) сведениями о ранее учтенных объектах капитального строительства, осуществлено внесение в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, находящихся в архивах ОТИ.

Сведения ГКН являются общедоступными и предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц.

Предоставление сведений, внесенных в ГКН, осуществляется в порядке, установленном ст. 14 Закона о кадастре, по запросу:

- через интернет-портал Росреестра(portal.rosreestr.ru);
- почтовым отправлением;
- при личном обращении.

Общедоступные сведения об объектах учета, внесенные в ГКН, предоставляются по запросам любых лиц в виде:

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте учета внесены в ГКН;
- 2) кадастрового паспорта объекта учета;

3) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Форма запроса, требования к составу сведений такого запроса, порядок направления таких запросов в органы кадастрового учета, а также перечень документов, прилагаемых к запросу, и способы их представления в орган кадастрового учета утверждены приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 №75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости».

Внесенные в ГКН сведения об объектах капитального строительства предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней.

Размер платы, порядок взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в ГКН, установлены приказом Минэкономразвития России от 30.07.2010 № 343. При этом оплата за предоставление сведений, внесенных в ГКН, в виде электронного документа значительно ниже, чем за аналогичные бумажные документы.

В настоящее время действующим законодательством порядок осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду, не установлен.

Таким образом, подготовка технических паспортов на объекты капитального строительства, не относящиеся к объектам жилищного фонда, не предусмотрена действующим законодательством.

В настоящее время важным моментом является наполнение ГКН за счет документов, представленных заявителями на кадастровый учет. Документом, необходимым для осуществления кадастрового учета, является технический план объекта недвижимости.

В соответствии с частями 1, 8 статьи 41 Закона о кадастре технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении 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. с на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости.

Формы технических планов и требования к их подготовке утверждены соответствующими приказами Минэкономразвития России.

Кадастровая деятельность с 1 января 2013 года в отношении указанных объектов осуществлялась кадастровыми инженерами. При этом до 01.01.2014 кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами были вправе осуществлять ОТИ.

Это существенно расширяло круг лиц, имеющих право на подготовку необходимых документов для последующего кадастрового учета объектов капитального строительства, ускоряло и упрощало эту процедуру для граждан. Также делало услугу более доступной и усиливало конкуренцию в указанной сфере, которая позволяло усовершенствовать государственные услуги, оказываемые организациям и гражданам.

В соответствии с Законом о кадастре постановка на учет, учет изменений или снятие с учета ОКС осуществляется в срок не более чем десяти рабочих дней со дня подачи соответствующего заявления, а учет адреса правообладателя и предоставление сведений об ОКС - в срок не более чем три рабочих дня со дня подачи соответствующего заявления.

В 2017 г. вступает в силу Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости». Предполагается, что новый закон значительно упростит процедуру регистрации недвижимого имущества.

Из основных нововведений закона следует отметить следующие:

- будет создан Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – свод сведений о недвижимом имуществе и зарегистрированных правах на него. Предполагается, что по сравнению с действующим Единым государственным реестром прав (ЕГРП) этот реестр будет представлять собой более полную базу о правах, ограничениях и прочих сведениях о недвижимом имуществе, собранных в одном месте. Вести такой реестр будут в электронной форме (ст. 7 Закона № 218-ФЗ);

- срок регистрации прав на недвижимое имущество по новым правилам сократится до 7 рабочих дней.

- сведения о правах на недвижимость на основании закона будут вноситься в реестр без заявления правообладателя.

На современном этапе развития кадастровых работ для выполнения полевых измерений геодезисту необходимо подобрать подходящий комплект геодезического оборудования и программного обеспечения.

Все большую популярность приобретают не классические нивелиры и теодолиты, а GNSS-оборудование. Глобальная Навигационная Спутниковая Система (GlobalNavigationSatelliteSystem - GNSS) - это спутниковые системы (наиболее распространены GPS и ГЛОНАСС), используемые для определения местоположения в любой точке земной поверхности с применением специальных навигационных или геодезических приемников. GNSS-технология нашла широкое применение в геодезии и земельном кадастре, при инвентаризации земель, строительстве инженерных сооружений, в геологии и т.д.

Основные достоинства и преимущества спутниковых систем:

- не требуется прямой видимости между пунктами.
- благодаря автоматизации измерений сведены к минимуму ошибки наблюдателей.

- позволяет круглосуточно при любых погодных условиях определять координаты объектов в любой точке Земного шара.

- точность GNSS-определений мало зависит от погодных условий (дождя, снега, высокой или низкой температуры, а также влажности).
- GNSS позволяет значительно сократить сроки проведения работ по сравнению с традиционными методами.
- GNSS-результаты представляются в цифровом виде и могут быть легко экспортированы в картографические или географические информационные системы (ГИС).

Спутниковые системы позволяют определять координаты точек, в том числе и в режиме реального времени (RTK-режим). Эффективная работа современного оборудования неразрывно связана с использованием специализированного программного обеспечения.

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Объектом исследования является торговый центр «Окружной», расположенный по адресу Пензенская область, г. Пенза, Первомайский район, ул. Окружная, дом 27 в. (рис. 2.1). Год постройки здания 1998 г.

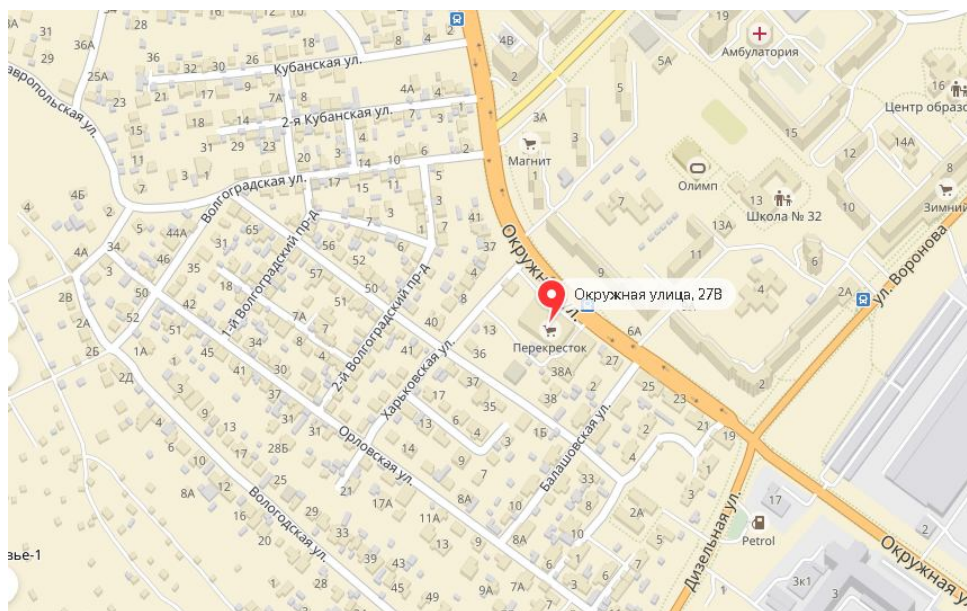


Рисунок 2.1 – Месторасположение объекта исследования на карте г. Пензы

Торговый центр (ТЦ)- это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

В настоящее время торговый центр «Окружной» – это торговый комплекс, включающий в ниверсальные помещения, подходящих как для торгового дела, так и для обслуживающей деятельности, некоторые помещения можно использовать под офисы.

ТЦ «Окружной» это современный обслуживающий комплекс охраняемой территорией. Торговый центр представляет полный комплекс бытовых и торговых услуг: парикмахерская, аптека, продуктовый магазин, буфет, химчистка, ремонт одежды и обуви, тренажерный зал.



Рисунок 2.2 Торговый центр «Окружной»

Торговый центр «Окружной» имеет самые современные и передовые технологические решения по энергетическому и тепловому сбережению, большую парковочную территорию для автомашин, мотоциклов и велосипедов (рис. 2.2).

2.1 Описание местоположения

Объект находится в тихом живописном месте на территории района Первомайский.

Ближайшие объекты в радиусе одного километра:

- Школа № 32;
- ФОК «Олимп»;
- Детский сад №59;
- Детский сад №7;
- Магазин «Магнит»
- Магазин «Час Пик»;

Схема проезда к торговому центру «Окружной» приведена на рис. 2.3.

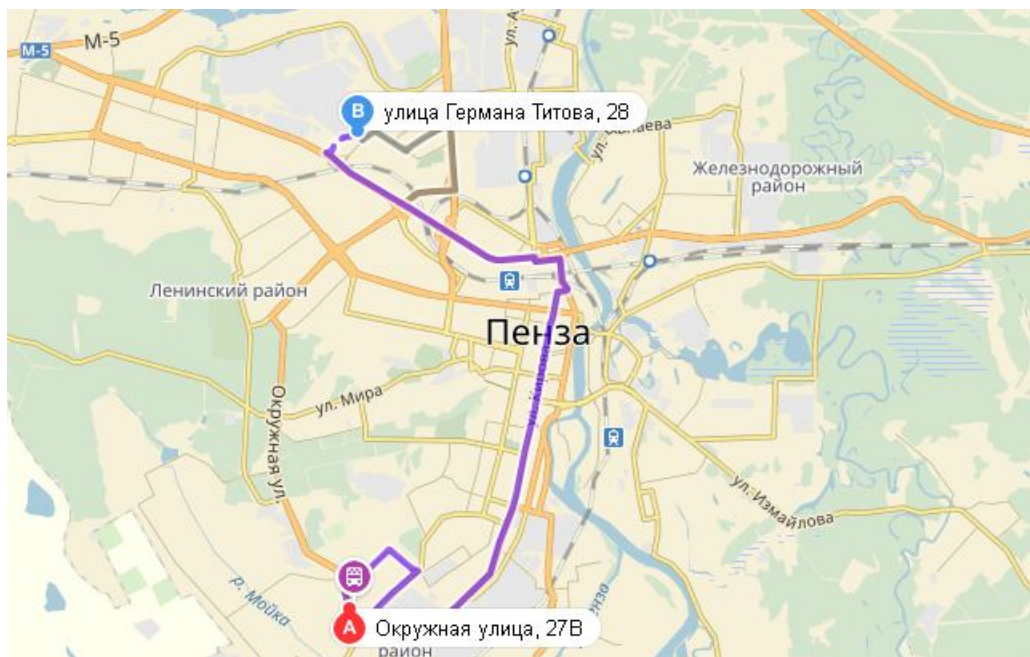


Рисунок 2.3 – Схема проезда к торговому центру «Окружной»

2.2 Описание земельного участка

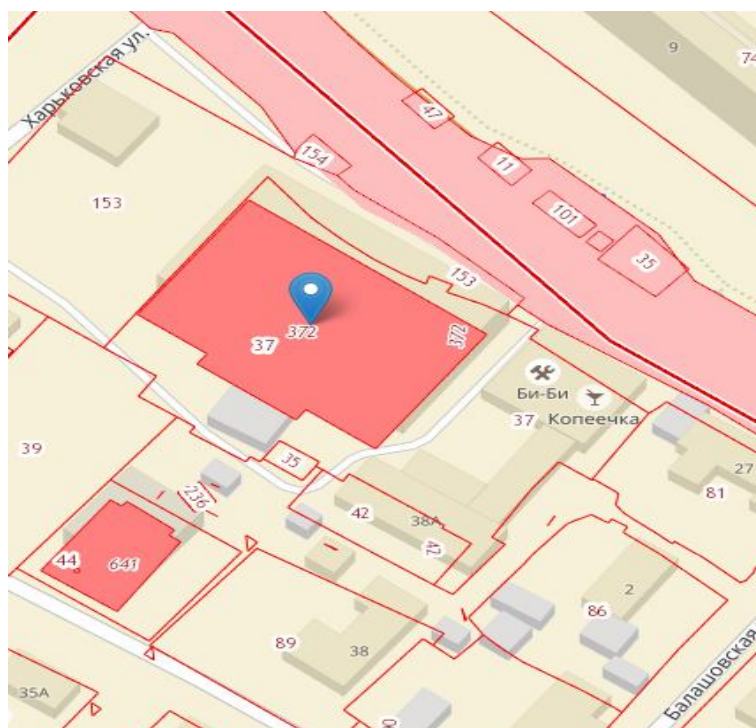


Рисунок 2.4 – Фрагмент публичной кадастровой карты с указанием земельного участка по адресу: г. Пенза, ул. Окружная, дом 27В.

Земельный участок торгового центра находится по адресу Пензенская область, г. Пенза, район Первомайский, ул. Окружная, дом 27В. По данным публичной кадастровой карты уточнённая площадь земельного участка составляет 5116,92 кв. м. Кадастровая стоимость земельного участка 4 485 812.22 руб. Кадастровый номер земельного участка 58:29:3012007:372. Категория земель данного участка – земли поселений (земли населенных пунктов). Фрагмент публичной карты приведен на рис. 2.4.

Застроенная территория торгового центра «Окружной» занимает площадь 2257 кв. м.

2.3 Характеристики общественного здания

Современное здание торгового центра «Окружной» относится к гражданским общественным зданиям.

Общественные здания – это сооружения, предназначенные для размещения административных, общественных, учебных, культурных, лечебно-профилактических, спортивных и бытовых учреждений. Характеризуются временным пребыванием в них людей в связи с осуществлением различных функциональных процессов.

Общественные здания и сооружения классифицируют по нескольким критериям: по функциональным признакам, по категории значимости в структуре поселения, по капитальности, по универсальности, по способам строительства, по классу.

Торговый центр «Окружной» является общественным зданием. По группам и типам общественных зданий и сооружений торговый центр относится к 3 группе – Здания и помещения сервисного обслуживания населения, типу 3.1. – предприятия розничной и мелкооптовой торговли.

Для общественных зданий установлено девять групп капитальности. Торговый центр «Окружной» относится ко второй группе капитальности (табл. 2).

Общие сведения о здании торгового центра «Окружной» и площадь застройки по наружному обмеру здания представлены в табл. 2.2.

Таблица 2.1

Группа капитальности здания

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
II	Особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы – железобетонные или кирпичные, перекрытия – железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150	I

Таблица 2.2

Начисление площадей строений расположенных на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)
В	Торговый центр «Окружной»	$61,0 \times 37,0$	2257

Объемно-планировочные решения общественных зданий определяются многими факторами: функциональным назначением, вместительностью, градостроительным значением в системе застройки, природно-климатическими условиями и национально-бытовыми особенностями. Изначальным фактором, определяющим пространственную организацию и размеры общественных зданий, является его функциональное назначение.

Несмотря на многообразие общественных зданий, их объемно-планировочная организация сводится к нескольким типичным схемам: ячейковой, анфиладной, павильонной и смешанной.

Планировочная организация торгового центра «Окружной» относится к зальной схеме. Подтверждением этому являются поэтажные планы здания, приведенные в п. 3.2. Зальная планировочная схема характерна для зданий, состоящих из одного значительного по площади помещения на этаже или примыкающих к нему, по периметру, небольших второстепенных помещений.

Зальная схема группировки помещений – это организации единого пространства для функций, которые требуют больших нерасчлененных площадей, вмещающих массы посетителей (рис. 2.5).

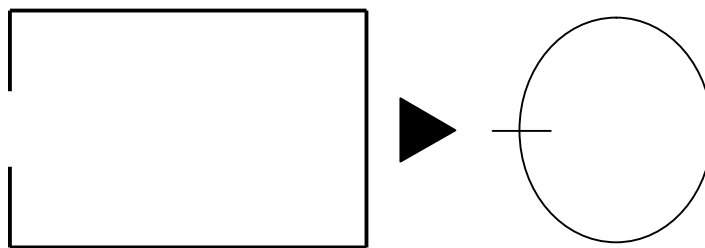


Рисунок 2.5 – Пример зальной схемы объемно-планировочной организации здания

Этажность общественных зданий и сооружений не ограничивается и определяется их классом и степенью огнестойкости. Здание торгового центра «Окружной» располагается на 2 надземных этажах и 1 подвальном этаже.

Основной особенностью общественных зданий, отличающей их от жилых, является одновременное пребывание в них большого количества людей. Помещения общественных зданий приспособлены к тому, чтобы организованно и быстро принимать, обслуживать и выпускать большое количество людей. По функции помещения подразделяют на:

- основные;
- вспомогательные;
- коммуникационные;
- обслуживающие;
- технические.

В основных помещениях осуществляются процессы, определяющие основное назначение общественных зданий. К вспомогательным относятся помещения, которые необходимы для обеспечения выполнения основных процессов, проходящих в общественных зданиях, но не определяют их назначения. К обслуживающим относятся группы помещений, которые не имеют непосредственного отношения к основному функциональному процессу, но необходимы в соответствии с требованиями санитарии, гигиены и комфорта.

Коммуникационные помещения подразделяются на горизонтальные, связывающие помещения, расположенные на одном этаже, и вертикальные, связывающие помещения, расположенные на разных этажах. Пересекаясь, они образуют узлы коммуникаций. Технические помещения предназначены для размещения технического оборудования. Их располагают в подвалах, в первых или специально выделенных технических этажах.

В торговом центре имеются 2 входа, с небольшими фойе в одном из которых находится аптека, в другом – банкоматы «Сбербанк», «Россельхоз Банк», «ВТБ-24», «Росбанк». Основным помещением первого этажа является большой торговый зал, в котором располагается магазин «Перекресток», так же на первом этаже находятся: магазин детских игрушек «Бегемотик», Частная пивоварня, «Алькапоне», France Reni Parfum, фотопечать, Фаббристо, салон цветов, «Билайн», «Мегафон», «Tele2», «Связной».

На втором этаже располагается фитнес клуб UNI GYM, в центре расположен большой тренажерный и фитнес зал, так же второй этаж оснащен мужской и женской раздевалкой, тренерской, солярием и ресепшн.

Здание торгового центра «Окружной» оснащено всеми коммуникациями, необходимыми для эксплуатации здания по назначению. Таковыми являются: водопровод, канализация, отопление, централизованное горячее водоснабжение, электроосвещение (табл. 2.3).

Таблица 2.3

Коммуникации, имеющиеся в торговом центре «Окружной»

Наименование		Площадь, кв.м.
Водопровод		5116,92
Канализация		5116,92
Отопление	от групповой котельной	0,0
	от собственной котельной	0,0
	от ТЭЦ	5116,92
	от АГВ	0,0
	Печное	0,0
Централизованное горячее водоснабжение		5116,92
Электроосвещение		5116,92
Лифты, шт.	Пассажирские	0,0
	Грузовые	0,0

3 КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

3.1 Правила составления технического плана в связи с учетом изменений здания

Кадастровые работы необходимы для подготовки документов с целью государственного кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений и учета возникших изменений в указанных объектах. Выполняются они уполномоченным лицом, а именно, кадастровым инженером.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон) технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении 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.

Требования к подготовке технических планов здания утверждены Приказом Минэкономразвития России от 01.11.2016 г. N689 (ред. от 01.01.2017 г.) «О внесении изменений в форму технического плана и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, а также форму декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке».

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ.

В общих случаях к *текстовой части* относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;

- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- описание местоположения здания на земельном участке;
- описание положения машино-места;
- характеристики объекта недвижимости;
- сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении;
- заключение кадастрового инженера.

В общих случаях к *графической части* технического плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее – схема);
- чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости; далее – чертеж);
- план этажа (этажей) или части этажа (этажей), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости), а в случае отсутствия у объекта недвижимости этажей – план объекта недвижимости или части объекта недвижимости с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения (далее соответственно – план этажа (этажей), план части этажа (этажей), план объекта недвижимости, план части объекта недвижимости).

В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с созданием и (или) образованием здания, изменением сведений о здании включаются следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения недвижимости;
- 5) характеристики объекта недвижимости;

- 6) сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- 7) характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении;
- 8) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 9) схема геодезических построений (есть исключения);
- 10) схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее – Схема);
- 11) чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости);
- 12) план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у объекта недвижимости этажей - план здания, сооружения или части здания, сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения или машино-места (далее соответственно - План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения).
- 13) приложение (при необходимости).

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного объекта недвижимости. При одновременном образовании объекта недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости) либо в случае образования объекта недвижимости и (или) образования (изменения) части (частей) объекта недвижимости технический план оформляется в виде одного документа. При этом количество реквизитов раздела «Характеристики объекта недвижимости», содержащих сведения об образованных объектах недвижимости, должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости.

Графическая часть технического плана оформляется на основе сведений ЕГРН о соответствующем земельном участке, поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации. При подготовке технического плана могут быть использованы иные документы (в том числе картографические материалы), позволяющие определить местоположение соответствующего здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса в границах земельного участка. Графическая

часть технического плана помещения, машино-места оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения). Текстовая часть технического плана содержит информацию о виде выполненных кадастровых работ, характеристиках объекта недвижимости.

При подготовке технического плана в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием многоквартирного дома используются также кадастровые паспорта жилых и нежилых помещений, расположенных в таком многоквартирном доме (при наличии в ЕГРН таких сведений).

Копии документов, содержащие сведения ЕГРН, в состав Приложения не включаются. Реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН указываются в разделе «Исходные данные» технического плана.

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

Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании указываются в техническом плане на основании декларации (далее - Декларация), подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке Декларации, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. В указанном случае Декларация является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения.

Если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения.

В случае подготовки технического плана на основе проектной

документации в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

В технический план не включаются координаты характерных точек контура здания, если они определены в государственной системе координат.

В дополнении к рассмотренным выше общим требованиям текстовая часть технического плана здания имеет следующие особенности.

В разделе «Исходные данные» указывается кадастровый номер объекта недвижимости, в результате преобразования которого в соответствии с законодательством Российской Федерации было образовано здание.

В технический план включаются координаты характерных точек контура здания, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли.

При этом в контур здания не включаются и не отображаются на чертеже (схеме):

- арки (проезды) в зданиях;
- выступающие части стен здания (пилястры) толщиной до 0,5 метра и шириной до 1 м.

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

Проекция надземных конструктивных элементов здания (например, галерей) в контур не включается и отображается на чертеже (схеме) специальным условным знаком в соответствии с приложением к требованиям по оформлению технического плана.

Проекция подземных конструктивных элементов включается в контур и схематично отображается в разделах графической части технического плана (если проекция таких подземных конструктивных элементов выходит за пределы

проекции наземных конструктивных элементов, подлежащих включению в контур здания).

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

Проекция подземных конструктивных элементов здания отображается на чертеже (схеме) соответствующими специальными условными знаками в соответствии с приложением к требованиям по оформлению технического плана.

В случае если контур здания представляет собой совокупность отдельных обособленных контуров (далее - обособленный контур) в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» приводится номер контура здания (в том числе обособленного контура) в соответствии с его обозначением на чертеже.

В указанном случае в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится информация об общем количестве обособленных контуров здания.

Каждый обособленный контур идентифицируется номером в виде простой дроби, в числителе которой указывается порядковый номер соответствующего обособленного контура, а в знаменателе - общее количество обособленных контуров (например, $\frac{1}{5}$, $\frac{3}{5}$). Для нумерации характерных точек контура здания применяется сквозная нумерация с использованием чисел, записываемых арабскими цифрами. Для характерных точек обособленных контуров здания применяется сквозная нумерация.

Список характерных точек контура здания раздела «Описание местоположения здания на земельном участке» должен завершаться обозначением начальной точки.

Если контур здания представляет совокупность обособленных контуров при

заполнении раздела «Описание местоположения здания на земельном участке», сведения о координатах характерных точек каждого обособленного контура заполняются последовательно и отделяются друг от друга наименованием или обозначением контура (например, внешний контур, внутренний контур).

Если контур здания представляет собой две замкнутые линии, образуемые проекцией внешних и внутренних границ ограждающих конструкций (стен) здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли, в графе «2» раздела «Описание местоположения здания на земельном участке» сначала приводится список характерных точек внешнего контура здания, а затем – сведения о внутреннем контуре. Сведения о внешнем и внутреннем контурах заполняются последовательно.

В случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о объекте недвижимости, заполнению подлежат строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», содержащие новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, за некоторым исключением.

В раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются следующие сведения:

- 1) вид объекта недвижимости;
- 2) кадастровый номер объекта недвижимости, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об указанном объекте недвижимости, в том числе в связи с исправлением ошибки;
- 3) ранее присвоенный государственный учетный номер (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации), при отсутствии таких сведений указанная строка не заполняется;
- 4) кадастровый номер земельного участка (земельных участков), на котором

(которых) расположено здание;

5) номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости;

6) кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости;

7) адрес объекта недвижимости;

8) назначение объекта недвижимости;

9) наименование объекта недвижимости;

10) количество этажей объекта недвижимости;

11) материал наружных стен здания (например, кирпич, бетон, прочий камень, деревянный, деревянно-каменный, металлический, прочий);

12) год ввода здания в эксплуатацию в соответствии с разрешением на ввод такого здания в эксплуатацию. При отсутствии указанного разрешения в соответствующей строке приводится год завершения строительства здания;

13) площадь объекта недвижимости (в квадратных метрах с округлением до 0,1 м²).

14) вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости;

15) основная характеристика сооружения и её назначение;

16) степень готовности объекта незавершённого строительства, %;

Раздел «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» заполняется в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть объекта недвижимости, контур которой может быть отображен на Чертеже, а также, если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть объекта недвижимости в пределах этажа (этажей), контур которой не может быть отображен на Чертеже (например, часть объекта недвижимости, представляющая собой этаж, отдельное помещение на этаже).

При заполнении технического плана обозначение образуемой части объекта недвижимости указывается в виде сочетания строчных букв русского алфавита

«чз» с числом, записанным арабскими цифрами (например, чз1).

В случаях, когда установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть объекта недвижимости в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей объекта недвижимости, в «реквизите «2» раздела «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» в виде связного текста приводится описание такой части объекта недвижимости (например, приводятся номера помещений на Плате этажа (части этажа)). При этом в графической части технического плана специальными условными знаками обозначаются границы установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав (границы части здания).

Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в разделе «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров или соглашений (в том числе предварительных), вступивших в законную силу судебных актов. В данном случае копии таких документов включаются в состав Приложения.

Раздел «Характеристики помещения (помещений) в многоквартирном доме» содержит последовательно сведения о характеристиках каждого помещения в многоквартирном доме и заполняется в отношении всех помещений в многоквартирном доме.

В раздел «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» включаются следующие сведения:

1) кадастровый номер или ранее присвоенный государственный учетный номер помещения, машино-места (кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации), при отсутствии таких сведений указанная строка не заполняется;

2) номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено

помещение, машино-место;

3) обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане;

4) адрес помещения, машино-места, а при его отсутствии – описание местоположения помещения, машино-места, с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), номера многоквартирного дома). При этом дополнительно указываются вид муниципального образования (муниципальный район, городской округ, поселение и т.д.) и тип (вид) городского (город, поселок) либо сельского (село, деревня и т.д.) поселения.

При отсутствии у помещений и машино-мест в многоквартирном доме присвоенной нумерации каждому помещению и машино-месту на этаже определяется не повторяющийся в пределах многоквартирного дома номер. Нумерация помещений и машино-мест на этаже (если в многоквартирном доме отсутствует нумерация) осуществляется по часовой стрелке, начиная от крайней левой лестницы, при размещении главного фасада многоквартирного дома на плане этажа параллельно нижнему краю листа;

5) назначение помещения (жилое или нежилое, дополнительно для нежилых помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, указываются слова «общее имущество в многоквартирном доме»);

5) вид (виды) разрешенного использования помещений;

6) площадь помещения, машино-места (Р) (в квадратных метрах с округлением до 0,1 м²).

В случае если государственный кадастровый учет квартиры в многоквартирном доме осуществлен в установленном Законом порядке, в строке «1» раздела «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» указывается кадастровый номер помещения и машино-места, иные строки в указанном случае не заполняются.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым

инженером в виде связного текста.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения здания (ранее допущенные кадастровые ошибки), несоответствие площади здания, указанной в документах, и площади здания, определенной с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в иных случаях, когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии).

При подготовке технического плана в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в технический план также в случае, если в ходе кадастровых работ выявлено несоответствие кадастровых сведений о помещении и сведений, включенных в технический план по результатам кадастровых работ.

3.2 Анализ изменений после проведенной перепланировки здания

Согласно Жилищному кодексу *перепланировка* – это изменение конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ст. 25 ЖК РФ).

Таким образом, существующее здание торгового центра «Окружной» подверглось перепланировке.

Для внесения в ЕГРН изменений, полученных в результате перепланировки помещений торгового центра, были выполнены кадастровые работы для определения произошедших изменений в здании с кадастровым номером 58:29:3012007:372.

Поэтажные планы всех надземных этажей, подвала, до и после проведения перепланированных работ здания представлены на рис. 3.1-3.6.

Для образования отдельных помещений, предназначенных для временного размещения посетителей и организации рабочих мест в помещениях-офисах, были проведены строительные работы, в результате которых с помощью устройства перегородок из пеноблоков крупные помещения торгового центра были разделены на более мелкие. Для организации сообщения между образованными помещениями были устроены дверные проемы с выходом в общий коридор. Таким образом, в результате проделанной работы образовались помещения, площадь и нумерация которых приведена в таблицах с 3.1-3.3.

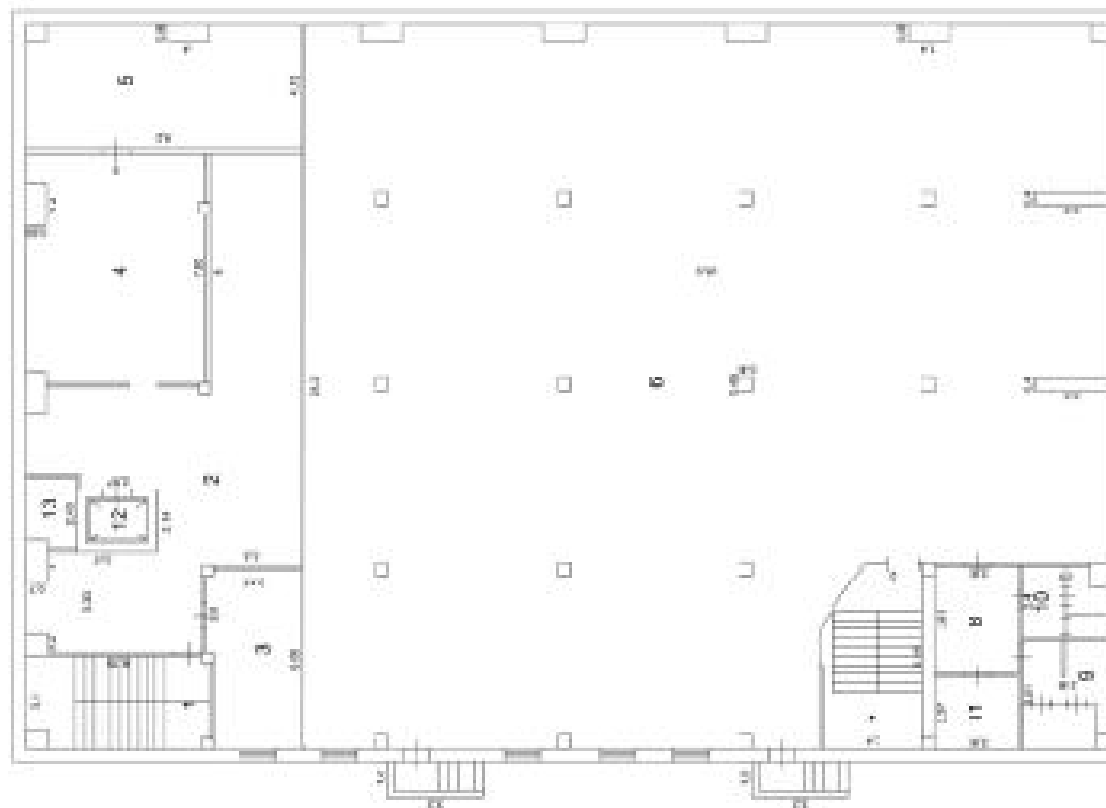


Рисунок 3.1 – Поэтажный план подвала торгового центра «Окружной» (литер В)

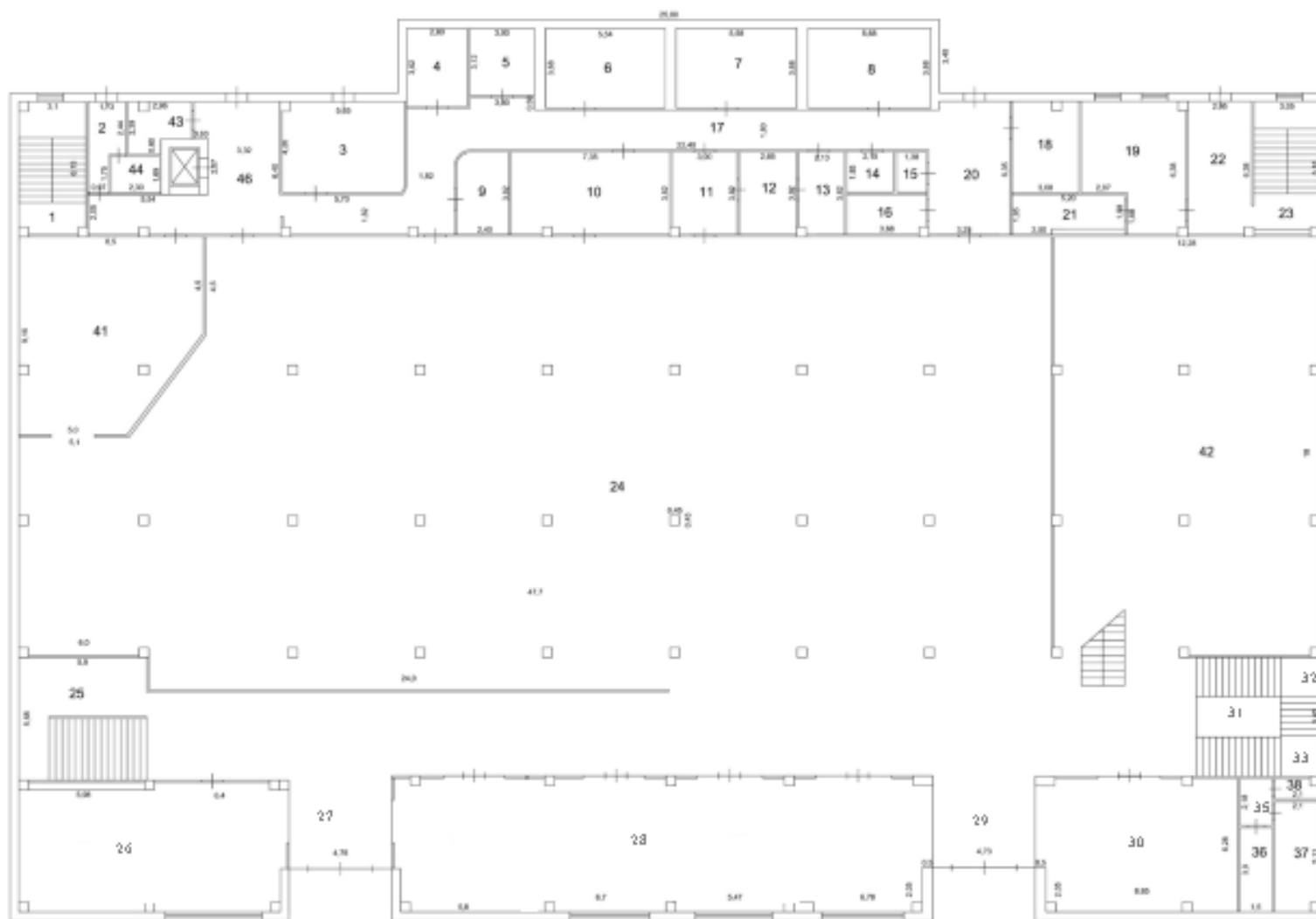


Рисунок 3.2 – поэтажный план 1 этажа торгового центра «Окружной» литер В) до внесения изменений

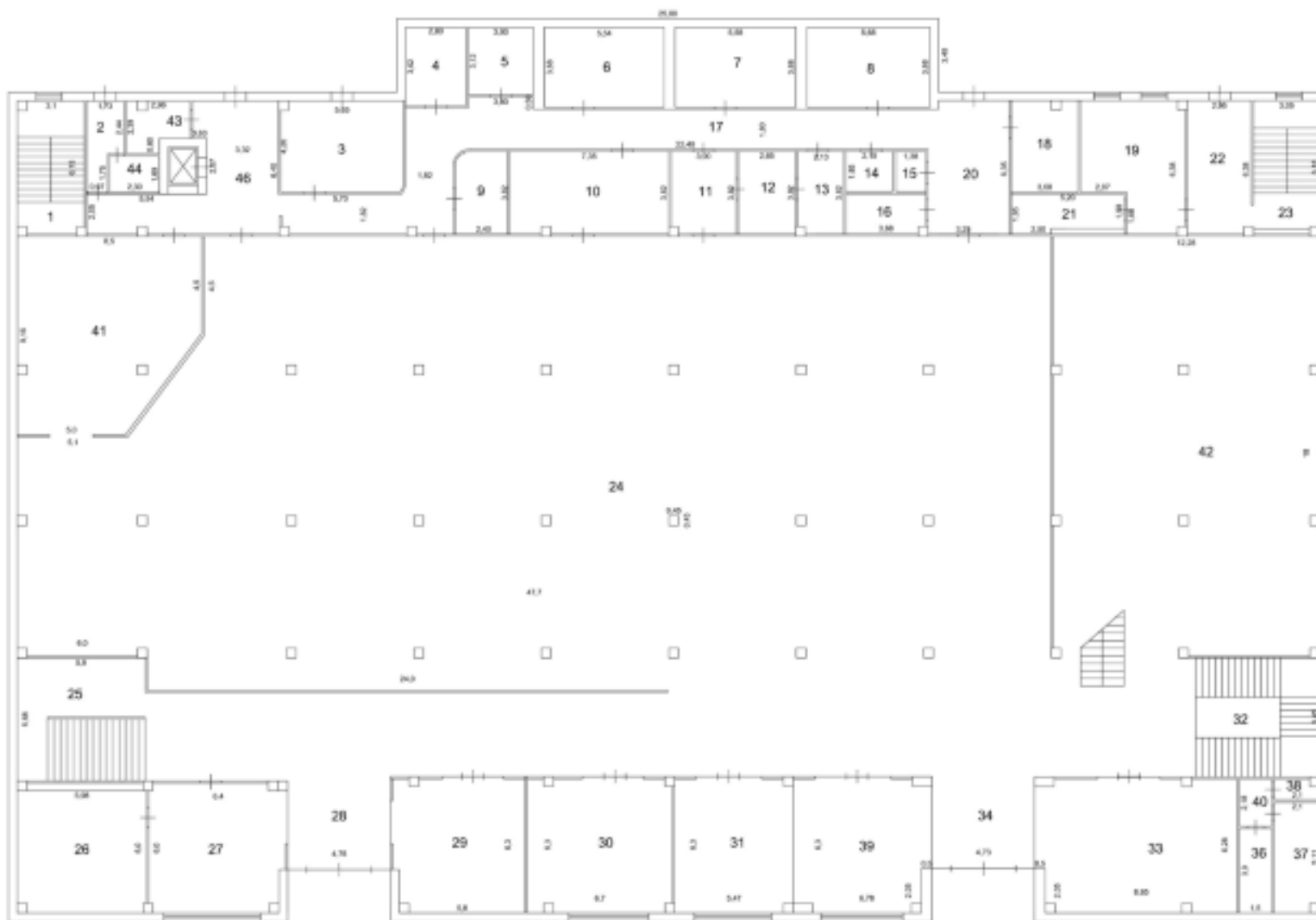


Рисунок 3.3 – поэтажный план 1 этажа торгового центра «Окружной» (литер В) после внесения изменений

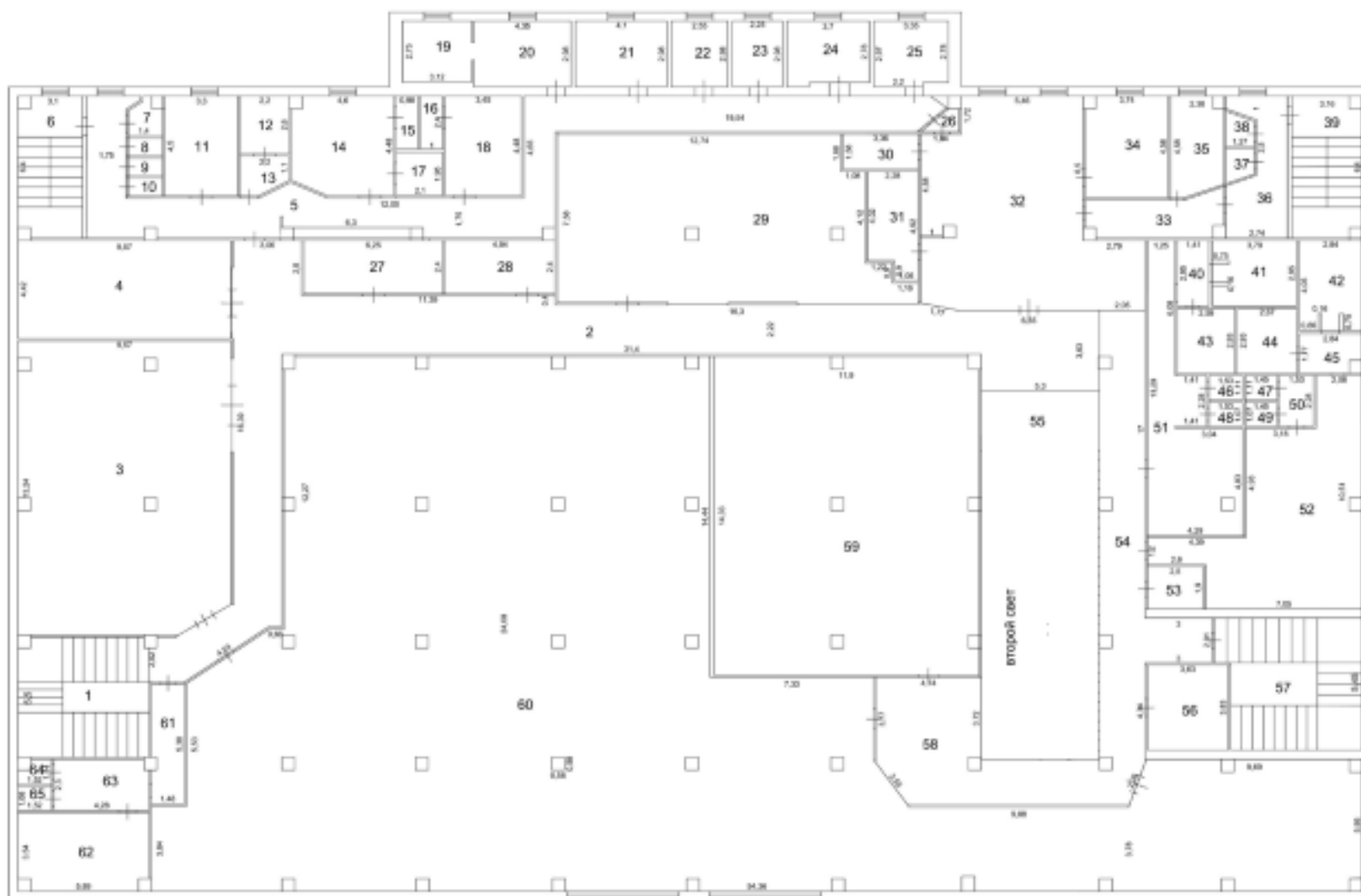


Рисунок 3.4 – поэтажный план 2-ого этажа торгового центра «Окружной» (литер В) до внесения изменений

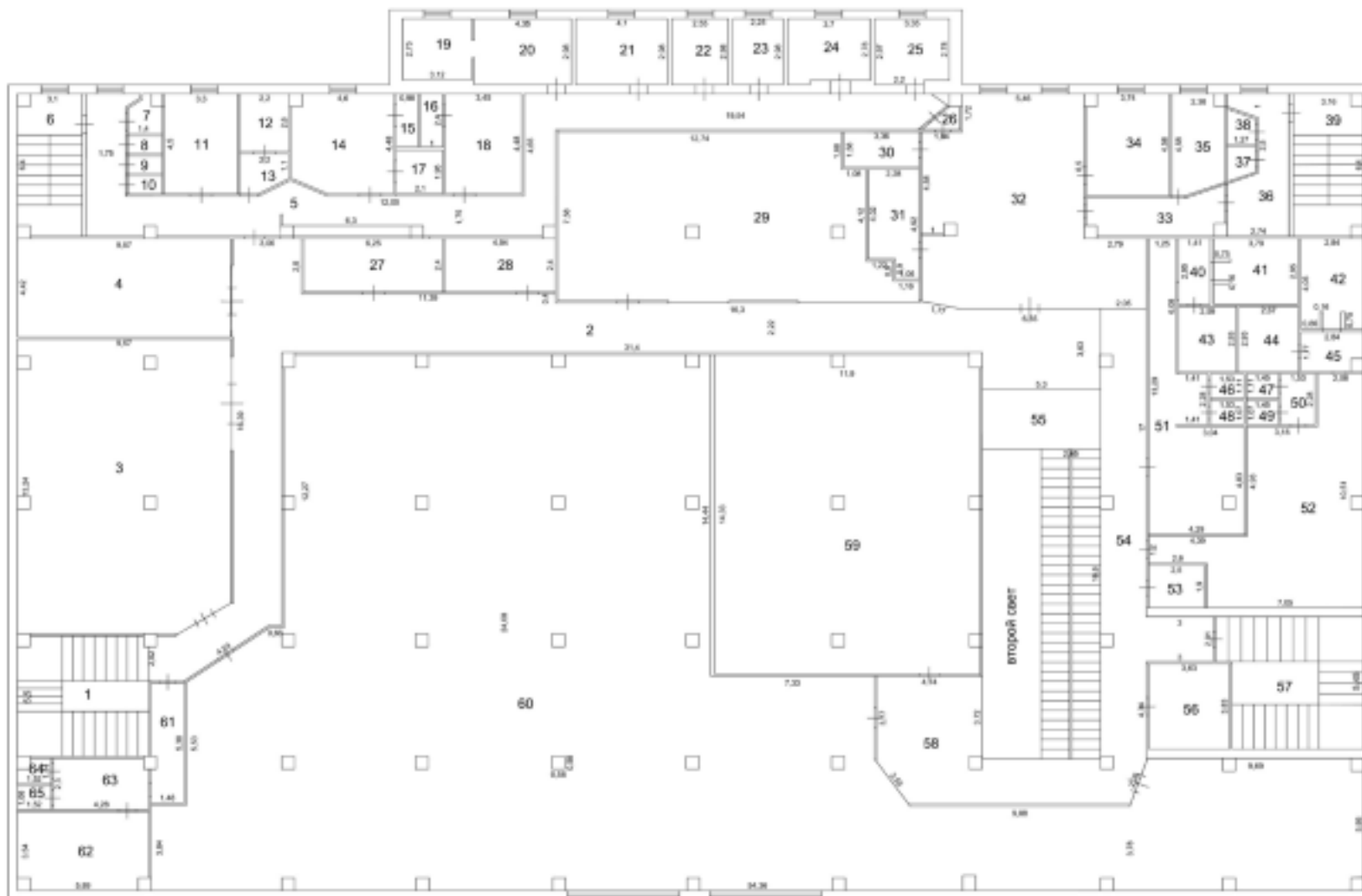


Рисунок 3.5 – поэтажный план 2-ого этажа торгового центра «Окружной» (литер В) после внесения изменений

Таблица 3.1

Экспликация помещений подвала Торгового центра «Окружной» (литер В)

№ поз. на поэтажном плане	Наименование помещения	Площадь, м ²
1	Лестница	18,6
2	Склад	84,7
3	Склад	17,9
4	Склад	44,3
5	Машинное отделение	20,8
6	Торговый зал	580,1
7	Лестница	19,1
8	Подсобное помещение	10,2
9	Туалет	9,3
	Итого:	827,10

Таблица 3.2

Экспликация помещений 1-ого этажа торгового центра «Окружной» (литер В)

№ поз. на поэтажном плане	Наименование помещения	Площадь, м ²
1	2	3
1	Лестница	18,9
2	Проходная	5,9
3	Приём товара	23,6
4	Кладовая	10,1
5	Электрощитовая	9,4
6	Склад	20,4
7	Склад	20,5
8	Склад	20,9
9	Кабинет	20,4
10	Склад	28,1
11	Склад	11,5
12	Склад	10,1
13	Склад	8,1
14	Склад	4,0
15	Кладовая	2,8
16	Склад	6,8
17	Коридор	62,8
18	Склад	13,2
19	Склад	29,5
20	Коридор	20,8
21	Коридор	9,0
22	Службное помещение	18,8
23	Лестничная клетка	18,5
24	Торговый зал	985,0
25	Лестничная клетка	33,5
26	Торговый зал	35,4
27	Торговый зал	35,8
28	Коридор	18,8

1	2	3
29	Торговый зал	35,4
30	Торговый зал	41,8
31	Торговый зал	34,1
32	Лестница	33,0
33	Коридор	10,7
34	Коридор	18,7
35	Коридор	66,2
36	Коридор	5,8
37	Подсобное помещение	10,5
38	Подсобное помещение	1,9
39	Торговый зал	40,9
40	Коридор	3,3
41	Пекарня	69,3
42	Торговый зал	219,4
43	Операторная	5,8
44	Проходная	3,9
45	Лифт	3,4
46	Склад	33,8
	Итого:	2171,30

Таблица 3.3

Экспликация помещений 2-ого этажа торгового центра «Окружной» (литер В)

№ поз. на поэтажном плане	Наименование помещения	Площадь, м ²
1	Лестница	33,0
2	Коридор	143,0
3	Коридор	123,70
4	Коридор	42,30
5	Коридор	51,0
6	Лестница	19,8
7	Туалет	1,5
8	Туалет	1,1
9	Туалет	1,2
10	Туалет	1,1
11	Службное помещение	14,9
12	Службное помещение	6,4
13	Касса	4,1
14	Раздевалка	20,4
15	Душевая	2,4
16	Душевая	2,4
17	Санузел	4,1
18	Раздевалка	15,5
19	Кухня	8,6
20	Комната приёма пищи	13,0
21	Кабинет	12,2
22	Кабинет	7,6

1	2	3
23	Кабинет	6,7
24	Кабинет	13,8
25	Кабинет	9,8
26	Помещение	1,2
27	Раздевалка	13,0
28	Раздевалка	11,9
29	Зал для танцев	104,9
30	Кладовая	4,9
31	Гардероб	10,1
32	Холл	75,3
33	Коридор	10,7
34	Кабинет	16,9
35	Кабинет	10,6
36	Кабинет	13,6
37	Туалет	1,9
38	Туалет	1,9
39	Лестница	39,1
40	Комната	4,2
41	Душевая мужская	10,9
42	Душевая женская	11,3
43	Сауна мужская	7,6
44	Сауна женская	7,8
45	Комната	4,7
46	Туалет	1,7
47	Туалет	1,6
48	Комната	1,6
49	Комната	1,6
50	Санузел	3,5
51	Раздевалка мужская	34,2
52	Раздевалка женская	56,2
53	Солярий	4,8
54	Коридор	48,5
55	Эскалатор	51,0
56	Помещение	13,9
57	Лестница	29,4
58	Коридор	39,8
59	Зал для танцев	168,5
60	Тренажёрный зал	681,6
61	Коридор	7,8
62	Раздевалка	20,3
63	Санузел	9,7
64	Туалет	1,5
65	Туалет	1,8
66	Лестница	17,82
	Итого:	2118,52

В результате анализа измерений, выполненных в ходе проведения работ, были получены следующие данные.

Помещение подвала торгового центра «Окружной» оставили без изменений. Оно подвала разделено перегородками, и состоит из 9 помещений общей площадью 827,10 м² (табл. 3.1).

Первый этаж общей площадью 2171,30 м² разделен на 46 помещений с помощью устройств перегородок и дверных проёмов (табл. 3.2).

Второй этаж состоит из 66 помещений, в ходе планировочных работ была добавлена лестница. Площадь этажа составляет 2118,52 м² (табл. 3.3).

По данным, полученным в результате полевых работ и сравнительного анализа полученных измерений с предыдущими, представленными в техническом паспорте, был подготовлен технический план здания торгового центра «Окружной» в связи с изменением сведений о площади помещений нежилого здания.

3.3 Технический план торгового центра «Окружной»

В соответствии с законом о ЕГРН были выполнены кадастровые работы в отношении здания торгового центра «Окружной», которые подразделяются на полевые и камеральные.

Полевые работы, т.е. измерения характерных точек здания торгового центра «Окружной», были проведены современным прибором – EFT M2 GNSS приемником, обеспечивающим высочайшую точность съемки (рис. 3.6).



Рисунок 3.6 – Фотография EFT M2 GNSS

После проведенных геодезических измерений были выполнены камеральные работы по составлению технического плана торгового центра «Окружной», а именно подготовлена текстовая и графическая часть, которые представлены ниже.

Для подготовки технического плана здания использовались программные комплексы MapInfo и Полигон: ТехПлан.

Ниже приведен пример сформированного технического плана здания торгового центра «Окружной».

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ							
Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Гарантийное письмо				001-01/17, 11.01.2017		
2	Проектная документация				К 046-11/11-К		
3	Кадастровый план территории				№ 5800/300/16-347801, 26.12.2016		
2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-58							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 10.02.2016 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	Марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1599, псгс	СГГС-2	379397.53	2226018.84	-	сохранился	Сохранилась
2	2053, псгс	СГГС-2	376621,45	2230910.79	-	сохранился	сохранилась
3	2744, псгс	СГГС-2	378454,37	2227147.49	-	сохранился	сохранилась

3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая	Номер Госреестра №63059-16 заводской номер 11602624	№ 0095011, от 17.11.2016г.

3. Сведения о средствах измерений			
N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
	спутниковая EFT M2 GNSS	действительно до 17.11.2017г.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ			
Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) объектов недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1 – 8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	
1	2	3	
-	1 – 8	$Mt = \sqrt{m_0^2 + m_1^2} = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0.1$	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
Описание местоположения здания на земельном участке
Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	378533.94	2228374.78	0.10
-	2	378497.38	2228422.61	0.10
-	3	378467.19	2228399.53	0.10
-	4	378467.88	2228585.55	0.10
-	5	378475.18	2228383.48	0.10
-	6	378490.36	2228363.62	0.10
-	7	378493.06	2228365.69	0.10
-	8	378503.75	2228351.70	0.10
-	1	378533.94	2228374.78	0.10

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	58:29:3012007:372
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	58:29:3012007:37
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	58:29:3012007
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в	-

	государственном адресном реестре	
	Местоположение объекта недвижимости	Пензенская область, Пенза г, Первомайский р-н
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	Ул. Окружная 27В.
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	
9	Наименование объекта недвижимости	Торговый центр «Окружной»
10	Количество этажей объекта недвижимости	3
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	1987
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	5116.9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

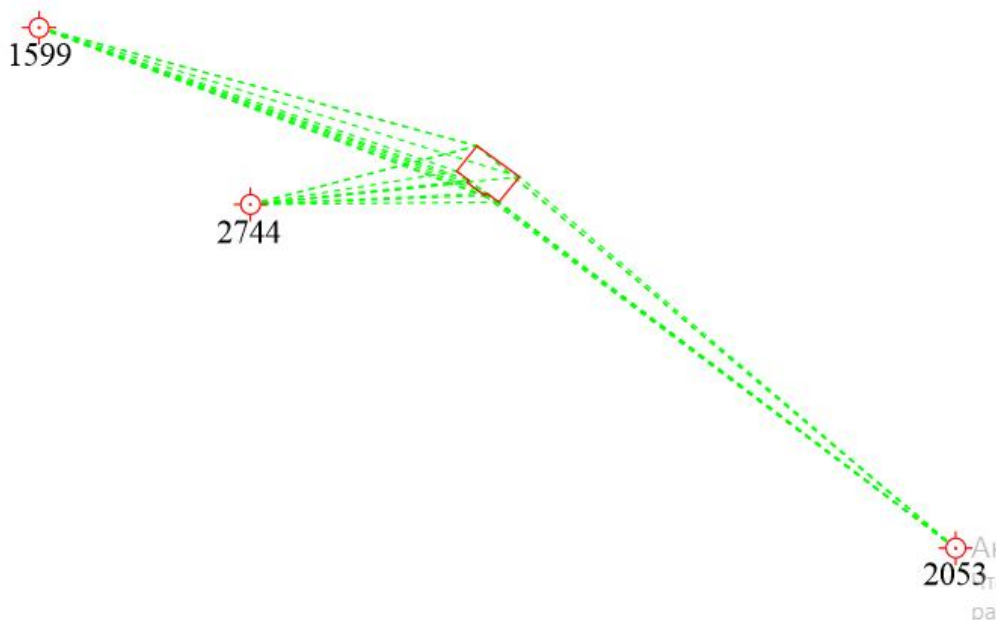
Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план подготовлен, в связи с изменением сведений о здании с кадастровым номером: 58:29:3012007:372, расположенного по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Окружная, д. 27В. Площадь здания была изменена в результате устройства монолитных перекрытий и устройства металлической маршевой лестницы для подъема на второй этаж. Площадь помещений здания в проектной документации соответствует положению после выполнения строительно-монтажных работ. Площадь здания определена в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения". Для соблюдения требований точности определения местоположения земельного участка в межевом плане были использованы пункты псгс (1599; 2053; 2744), так как на ближайшем расстоянии от объекта кадастровых работ пунктов ГГС обнаружено не было. Кадастровый инженер состоит в саморегулируемой организации "Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона". Номер в государственном реестре СРО кадастровых инженеров: ____ . Дата внесения

сведений об Ассоциации в реестр СРО кадастровых инженеров: ____ г. Номер в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: ____ . СНИЛС: ____ . Дата и номер договора на проведение кадастровых работ: № ____ . Вид разрешенного использования здания: размещение магазина.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений

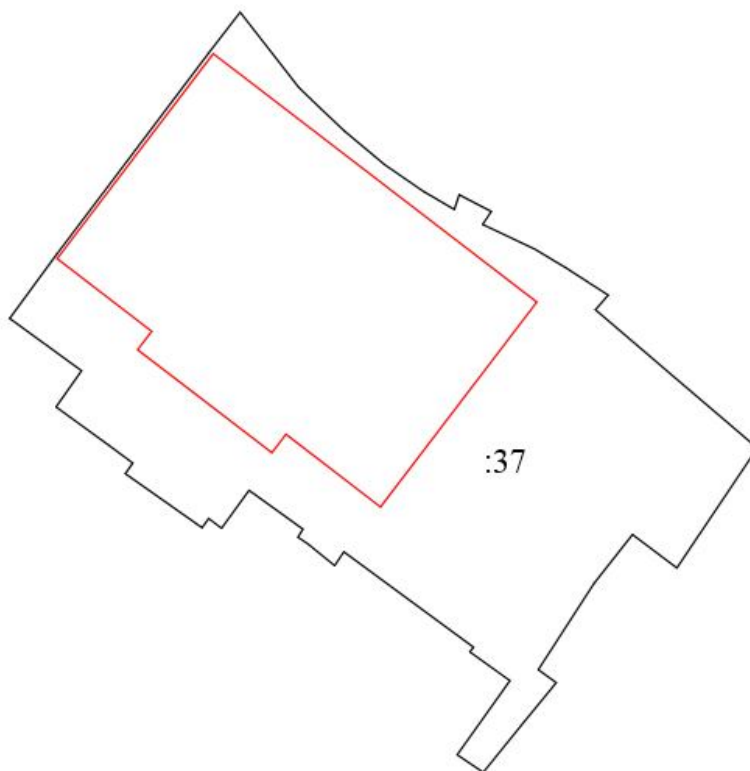


Условные обозначения

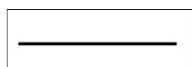
	Граница контура здания(учёт изменения которого производится)
	Пункты государственной геодезической сети (базовая станция при спутниковых измерениях)
	Название пункта опорно-межевой сети
	Направление от базовой станции до объектов, положение которых определялось приемниками.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

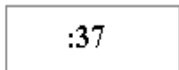
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке



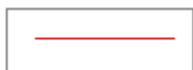
Условные обозначения



Граница земельного участка



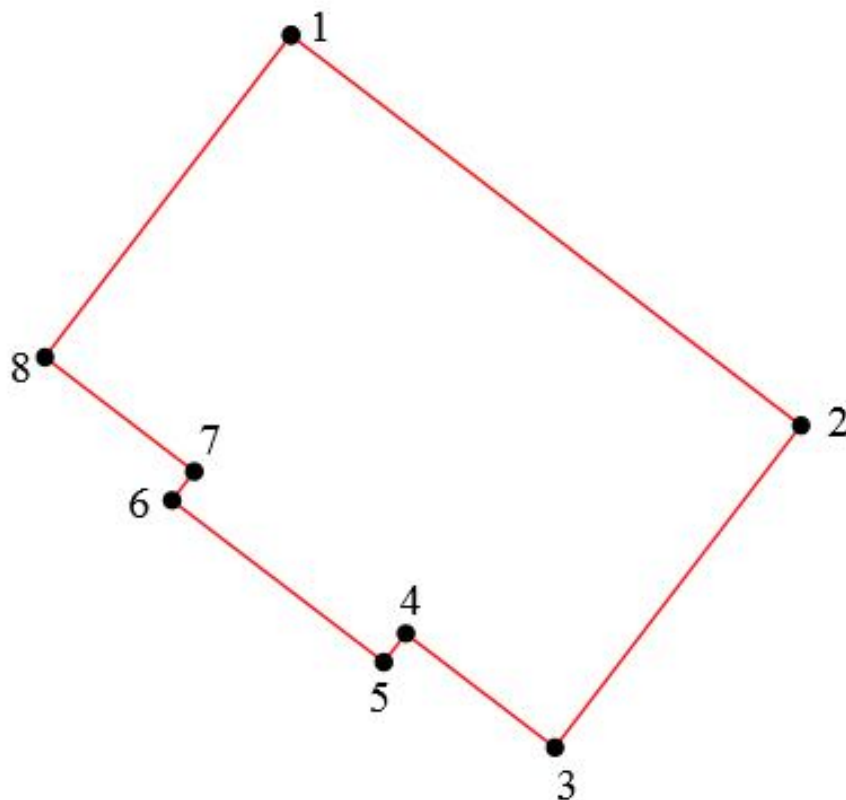
Обозначение земельного участка



Граница контура здания (учет изменений которого производится)

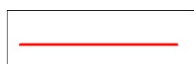
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

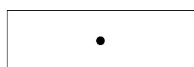


Масштаб 1:1000

Условные обозначения



Вновь образованная часть контура здания



Характерная точка контура здания



Номер характерной точки контура здания

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление недвижимостью и совершение любых последующих операций с ней невозможно без актуальной и достоверной информации об объектах имущественных отношений. Лишь при постановке на государственный кадастровый учет и внесении сведений в государственный кадастр недвижимости выявляются и получают официальное закрепление характеристики объекта, позволяющие однозначно выделить его из числа других объектов недвижимости. В связи с этим актуальность выполненной работы не вызывает сомнения.

Право собственности и иные вещные права возникают при возведении недвижимых объектов, их реконструкции, капитальном ремонте, продаже, различных договорах купли-продажи, мены, дарения и других сделках, где оформление полного пакета документов, как правило, начинается с составления технических планов.

Проведен литературный обзор по теме исследования, проанализированы изменения нормативно-правовых документов, произошедшие в отношении объектов капитального строительства, раскрыты особенности проведения кадастровых работ в отношении ОКС на современном этапе. Проанализированы изменения и подготовлен технический план здания с учетом этих изменений и требований по подготовке пакета документов для изменения уникальных характеристик объекта недвижимости в государственном кадастре недвижимости.

Кадастровые работы являются основой внесения в Единый Государственный реестр недвижимости актуальных данных об объектах капитального строительства, как вновь построенных, так и продолжающих свое существование в новом качестве, с новым функциональным назначением.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

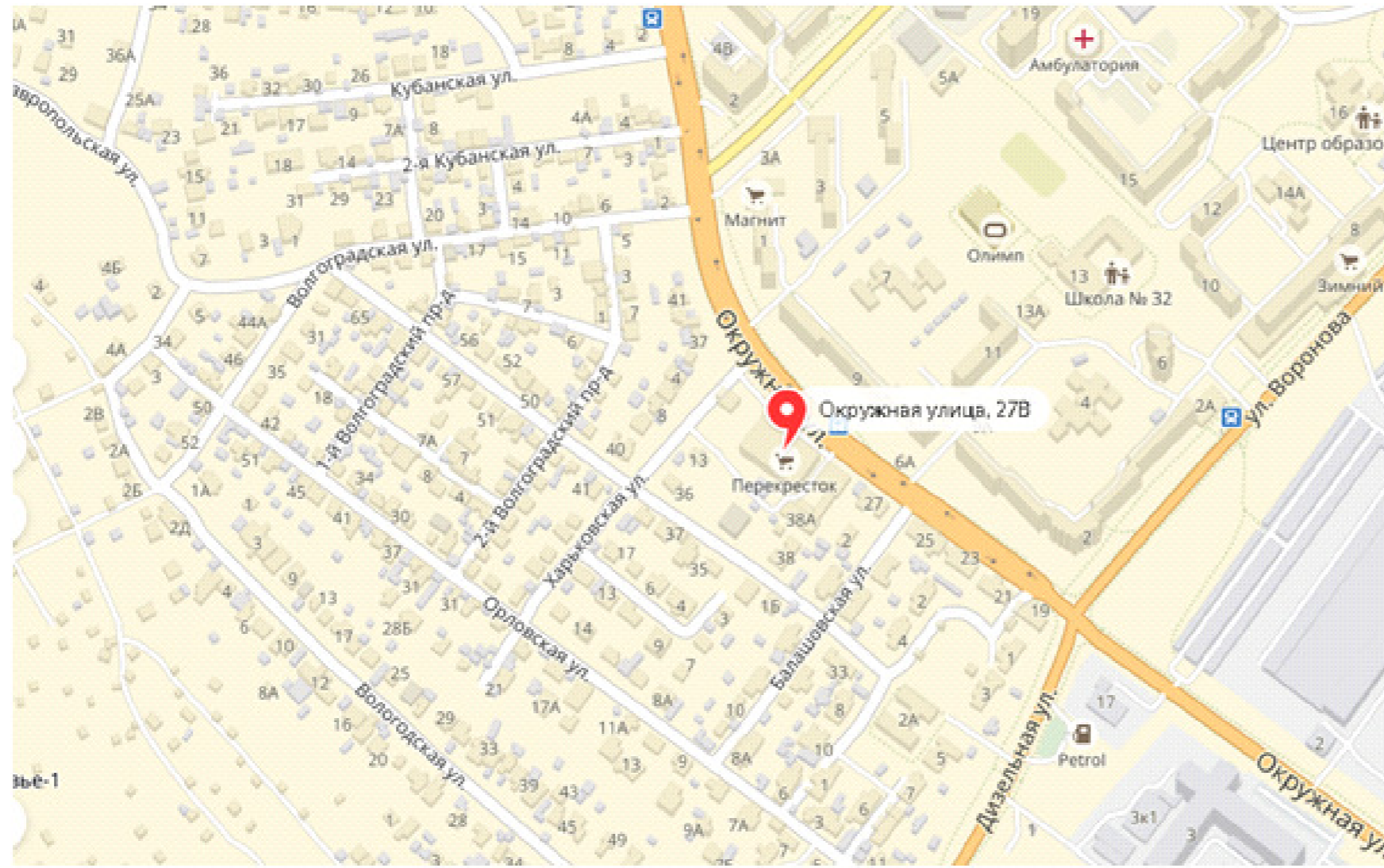
1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]:офици. текст.–М.: Маркетинг, 2001. – 39 с.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации.[Текст]: федер. закон // Рос. газ. – 2001. – 3- окт.
3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 03.07.2016г.)).
4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 03.04.2017г.)
5. Российская Федерация. Законы. Трудовой кодекс. – М., 2015.
6. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс РФ. – М., 2015.
7. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон о государственном земельном кадастре [Текст]: федер. закон. – М.: Приор, 2000.
8. Российская Федерация. Законы. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». – Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г. (с изменениями на 3 июля 2016 г.).
9. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями на 3 июля 2016г.).
10. Российская Федерация. Письмо Министерства экономического развития РФ от 22 февраля 2013 г. № Д23И-449 «О деятельности органов и организации по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства после 1 января 2013 г.».
11. Основные положения об опорной межевой сети [Текст]: ЕСД Зем. 02-06-005-02: утв. приказом Росземкадастра 15.04.2000 г. №32011/3468 / Федеральная служба земельного кадастра России. – М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 2002. – 12 с.

12. Белякова Е.А. Инвентаризация зданий и сооружений: учеб. пособие / Е.А. Белякова, Н.А. Киселева. – Пенза.: ПГУАС, 2015.
13. Болотин, С.А. Техническая инвентаризация объектов недвижимости: учеб. пособие / С.А. Болотин, Н.А. Приходько, Т.Л. Симанкина. – СПб.: СПбГАСУ, 2009.
14. Болотин, С.А. Инвентаризация и паспортизация недвижимости: учеб. пособие / С.А. Болотин, Н.А. Приходько, Т.Л. Симанкина. – СПб.: СПбГАСУ, 2010.
15. Быкова, Е.Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учеб. пособие./ Быкова Е.Н., Павлова В.А. – СПб.: Издательство «Лань», 2014.
16. Варламов, А.А. Теоретические основы Государственного земельного кадастра [Текст]: учеб. для студентов вузов / А.А. Варламов. – М.: Колос С, 2003. – 382 с. – (Земельный кадастр в 6 т. / А.А. Варламов; Т. 1).
17. Вишняков, И.В. Модели и методы оценки земель в современных условиях [Текст]: дис. канд. экон. наук: 08.00.05.: защищена 02.02.02.: утв. 24.06.02. / Вишняков Илья Васильевич. – М., 2002. – 234 с.
18. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник. – М.: Юрайт, 2010.
19. Жариков Ю.Г. Земельное право России: учебник. - М.: КНОРУС, 2006. - 480 с.
20. Иванов, И.Н. Типология зданий и сооружений: учеб. пособие / под ред. И.Н. Иванов, И.А. Синянский, Н.И. Манешина, М., 2005.
21. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учеб. пособие /Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010.
22. Киндеева, Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – 3-е изд. доп. и перераб. /Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. – М.: Юрайт-Издат, 2008.

23. Михайлов, Л.А. Л.А. Михайлов, В.П. Соломин, А.Л. Михайлов, А.В. Старостенко и др. Безопасность жизнедеятельности: учебник для ВУЗов / - СПб.: Питер. – 302с.: Ил., 2006.
24. Мыреев, А.П. Справочник кадастрового инженера: техн. учет и техн. инвентаризация объектов капит. строительства / сост. А.П. Мыреев. – М.: Даурия, 2009.
25. Петрушина, М.И. Основы технической инвентаризации объектов капитального строительства: конспект лекций / М.И. Петрушина, Т.В. Красулина, Е.В. Швайковская. – М.: Кадастр недвижимости, 2006.
26. Петрушина, М.И. Энциклопедия кадастрового инженера : учеб.пособие / под ред. М.И. Петрушиной. – М.: Кадастр недвижимости, 2007.
27. Самойлов, А.Г. Практическое пособие по технической паспортизации объектов жилищно-коммунального хозяйства.
28. Техническая паспортизация объектов передаточных устройств. Ч.4. – Управление Ростехинвентаризации, 1996
29. Синянский, И.А. Типология объектов недвижимости: учебник для студ. учреждений высш. проф. образования / И.А. Синянский, А.В. Севостьянов, В.А. Севостьянов, Н.И. Манешина. – М.: Издательский центр «Академия», 2013.
30. Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра : учеб. пособие / М.А. Сулин, В.А. Павлова, Д.А. Шишов. – СПб. : Проспект науки, 2010. – 272 с.
31. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – URL:<http://rosreestr.ru/>. (дата обращения: 23.04.2017).

Описание местоположения объекта исследования

Месторасположение объекта исследования на карте г. Пензы



Фрагмент публичной кадастровой карты с указанием земельного участка по адресу: г. Пенза, ул. Окружная, дом 27В.

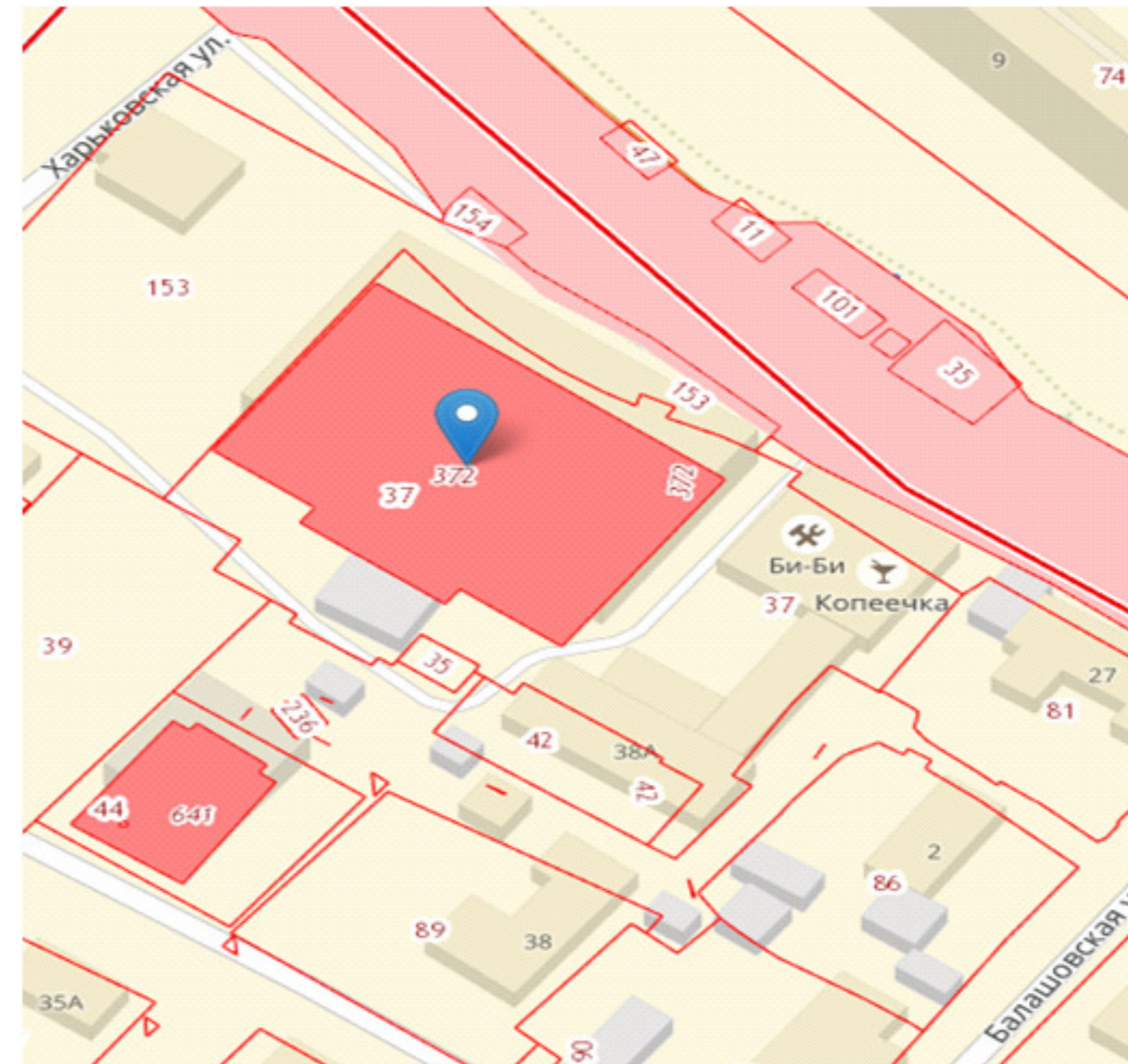
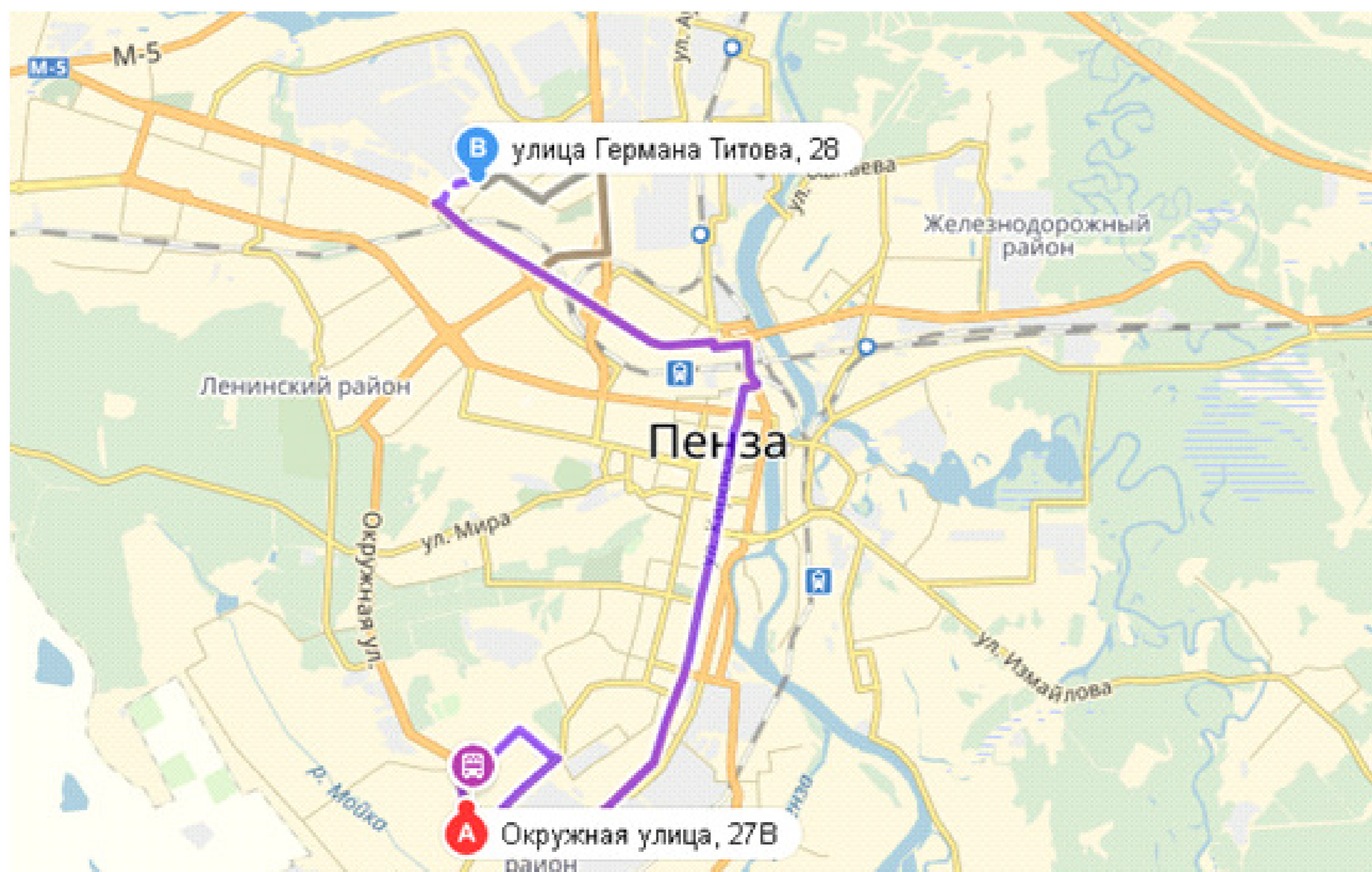


Схема проезда к торговому центру «Окружной»



Заказчик	Полное О.В.	ВКР-2069059-120303-130474-2017		
Руководитель	Белкина Е.А.	Кадастровые работы в отношении объекта капитального строительства, на примере торгового центра в г. Пензе.		
Прото	Белкина Е.А.	Описание местоположения объекта исследования	этапы	лист
Экономист	Белкина Е.А.		ВКР	1 4
Нормоконтроль	Белкина Е.А.	Классификация реструктуризации	Положения ГУАС: кф. "Классификация недвижимости и право", гр. 308-41	
Студент	Улицына О.И.			

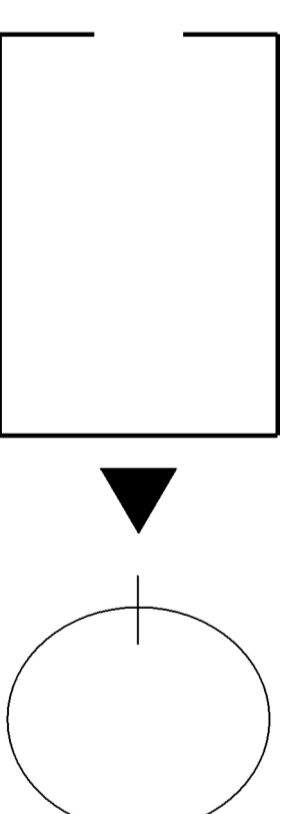
Характеристики объекта исследования

Торговый центр «Окружной»
после ремонтных работ



Группа капитальности здания

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
II	Особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупнообломочные; колонны и столбы – железобетонные или кирпичные, перекрытия – железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150	I



Пример заливной схемы объемно-планировочной организации здания

Коммуникации, имеющиеся в торговом центре «Окружной»

Наименование	Площадь, кв. м.	
Водопровод	5116,92	
Канализация	5116,92	
Отопление	от групповой котельной	0,0
	от собственной котельной	5116,92
	от ТЭЦ	0,0
от АГВ	0,0	
	Печное	0,0
Централизованное горячее водоснабжение	5116,92	
Электроснабжение	5116,92	
Лифты, шт.	Пассажирские	0,0
	Грузовые	0,0

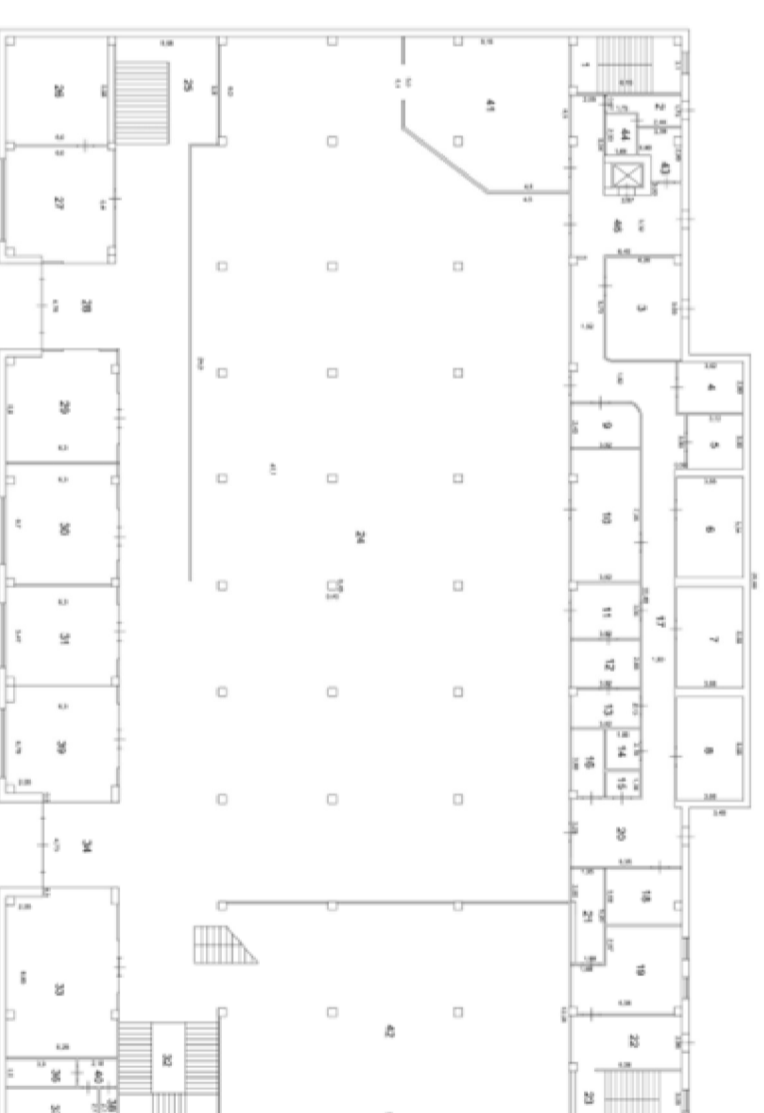
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
ВКР-2069059-120303-130474-2017									
Качественные работы в отношении объекта капитального строительства, для примера, торгового центра в г. Пенза.									
Характеристики объекта исследования									
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
ВКР	2	ВКР	2	ВКР	4	ВКР	2	ВКР	4
Наименование документа, содержащего данные об объекте исследования									
Имя, фамилия, отчество, должность, наименование организации									
Подпись, дата, печать									

Анализ изменений в результате перепланировки

Экспликация помещений 1-го этажа
проечного участка «Обружовка» (спитры В)

№ п/п по поэтажному плану	Наименование помещений	Площадь, м ²
1	Помещение	4,9
2	Лестничная клетка	2,0
3	Коридор	10,1
4	Служ. комната	20,4
5	Служ. комната	20,4
6	Служ. комната	20,4
7	Кладовая	20,4
8	Служ. комната	20,4
9	Кладовая	20,4
10	Служ. комната	11,1
11	Служ. комната	11,1
12	Служ. комната	11,1
13	Служ. комната	11,1
14	Служ. комната	2,0
15	Служ. комната	4,9
16	Служ. комната	4,9
17	Служ. комната	15,7
18	Служ. комната	15,7
19	Служ. комната	20,4
20	Служ. комната	20,4
21	Служ. комната	10,0
22	Служ. комната	10,0
23	Служ. комната	10,0
24	Служ. комната	10,0
25	Служ. комната	10,0
26	Служ. комната	10,0
27	Служ. комната	10,0
28	Служ. комната	10,0
29	Служ. комната	10,0
30	Служ. комната	10,0
31	Служ. комната	10,0
32	Служ. комната	10,0
33	Служ. комната	10,0
34	Служ. комната	10,0
35	Служ. комната	10,0
36	Служ. комната	10,0
37	Служ. комната	10,0
38	Служ. комната	10,0
39	Служ. комната	10,0
40	Служ. комната	10,0
41	Служ. комната	10,0
42	Служ. комната	10,0
43	Служ. комната	10,0
44	Служ. комната	10,0
45	Служ. комната	10,0
46	Служ. комната	10,0
Итого		2117,39

Экспликация помещений 1-го этажа
проечного участка «Обружовка» (спитры В)



Экспликация помещений подвала
проечного участка «Обружовка» (спитры В)

№ п/п по поэтажному плану	Наименование помещений	Площадь, м ²
1	Лестничная клетка	18,6
2	Служ. комната	17,9
3	Служ. комната	44,3
4	Служ. комната	20,8
5	Служ. комната	20,8
6	Служ. комната	19,1
7	Служ. комната	19,1
8	Служ. комната	10,2
9	Служ. комната	52,110

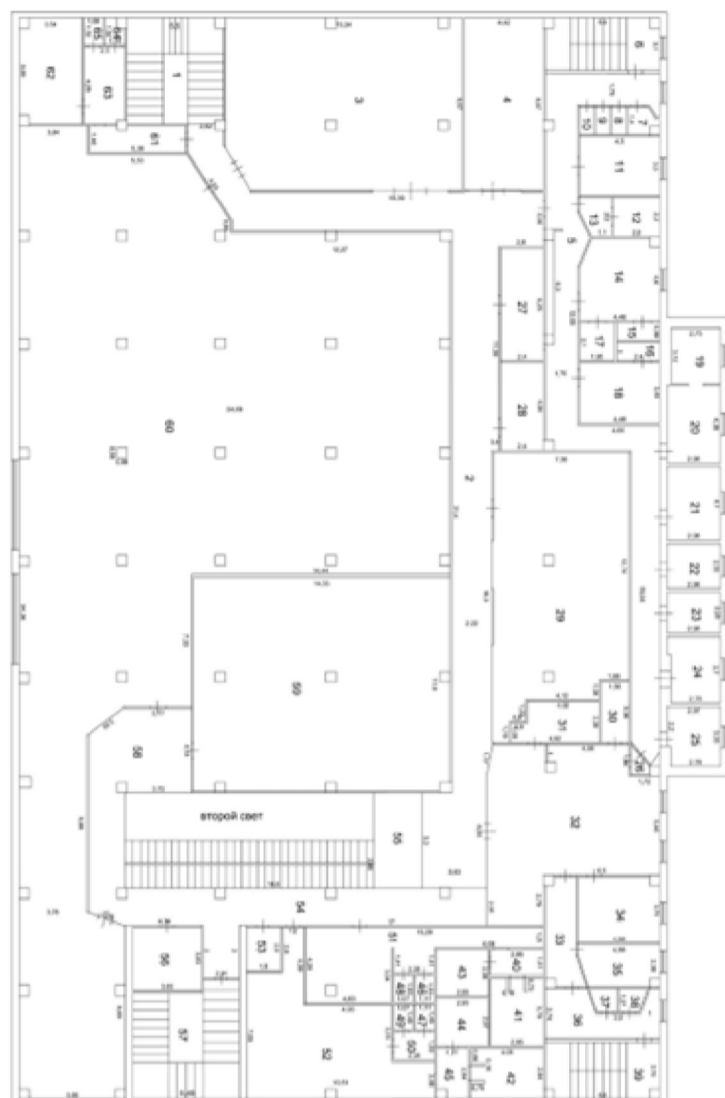
Экспликация помещений подвала
проечного участка «Обружовка» (спитры В)



Экспликация помещений 1-го этажа
проечного участка «Обружовка» (спитры В)

Экспликация помещений 1-го этажа
проечного участка «Обружовка» (спитры В)

№ п/п по поэтажному плану	Наименование помещений	Площадь, м ²
1	Лестничная клетка	11,9
2	Служ. комната	11,9
3	Служ. комната	11,9
4	Служ. комната	11,9
5	Служ. комната	11,9
6	Служ. комната	11,9
7	Служ. комната	11,9
8	Служ. комната	11,9
9	Служ. комната	11,9
10	Служ. комната	11,9
11	Служ. комната	11,9
12	Служ. комната	11,9
13	Служ. комната	11,9
14	Служ. комната	11,9
15	Служ. комната	11,9
16	Служ. комната	11,9
17	Служ. комната	11,9
18	Служ. комната	11,9
19	Служ. комната	11,9
20	Служ. комната	11,9
21	Служ. комната	11,9
22	Служ. комната	11,9
23	Служ. комната	11,9
24	Служ. комната	11,9
25	Служ. комната	11,9
26	Служ. комната	11,9
27	Служ. комната	11,9
28	Служ. комната	11,9
29	Служ. комната	11,9
30	Служ. комната	11,9
31	Служ. комната	11,9
32	Служ. комната	11,9
33	Служ. комната	11,9
34	Служ. комната	11,9
35	Служ. комната	11,9
36	Служ. комната	11,9
37	Служ. комната	11,9
38	Служ. комната	11,9
39	Служ. комната	11,9
40	Служ. комната	11,9
41	Служ. комната	11,9
42	Служ. комната	11,9
43	Служ. комната	11,9
44	Служ. комната	11,9
45	Служ. комната	11,9
46	Служ. комната	11,9
Итого		17



№ документа	ВКР-2069159-12013-10474-2017
Наименование документа	Исходные данные к проекту перепланировки помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, м. Обружовка, д. 1, к. 1
№ документа	ИПР-3
Наименование документа	Исходные данные к проекту перепланировки помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, м. Обружовка, д. 1, к. 1
№ документа	ИПР-4
Наименование документа	Исходные данные к проекту перепланировки помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, м. Обружовка, д. 1, к. 1