

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

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

_____ О.В. Тараканов
подпись, инициалы, фамилия

«12» мая 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА **К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:**

Методика управления кадастровым предприятием в условиях риска

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

В.А. Стрелкова
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.04.02 – 151241 – 2017

Группа ЗиК – 21м

Направление 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

Н.А. Киселёва
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

Н.А. Киселёва
инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

Н.А. Киселёва
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Пенза 2017

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»
«Утверждаю»
заведующий кафедрой

_____ О.В. Тараканов
« ____ » _____ 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студентке группы ЗиК-21м

Стрелковой Валентине Андреевне

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
Методика управления кадастровым предприятием в условиях риска

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

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«20» июня 2016 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе

- статистические данные;
- картографический материал;
- данные Google Earth

2. Содержание пояснительной записки

- Организационно-правовая основа кадастровой деятельности;
- Анализ кадастровой деятельности в Пензенской области;
- Методические рекомендации по осуществлению кадастровой деятельности в условиях риска;

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала	
Кадастровая деятельность	1
Анализ результатов экспертного опроса действующих кадастровых инженеров Пензенской области	1
Эффективность кадастровой деятельности	1
Интернет платформа - как инструмент развития рынка кадастровых услуг	1

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Экономика
наименование раздела

подпись, дата

Н.А. Киселева
инициалы, фамилия

Право
наименование раздела

подпись, дата

Н.А. Киселева
инициалы, фамилия

Дата выдачи задания « ____ » _____ 2016 г.

Руководитель _____ Н.А. Киселева
подпись

Задание принял к исполнению « ____ » _____ 2016 г.

_____ В.А. Стрелкова
подпись студента

АННОТАЦИЯ
выпускной квалификационной работы
Стрелковой Валентины Андреевны
на тему: «Методика управления кадастровым предприятием в условиях
риска»

Научный руководитель: к.соц.н., доцент Киселева Наталья Александровна
(уч. степень, уч. звание, должность, ФИО)

Выпускная квалификационная работа посвящена разработке методики управления кадастровым предприятием в условиях риска.

В первой главе осуществлен анализ основных этапов развития института кадастровых инженеров в России, особенностей ведения кадастровой деятельности на современном этапе, актуальных требований к организации и осуществлению кадастровой деятельности, раскрыто содержание такой деятельности и виды подготавливаемых кадастровым инженером документов.

Во второй главе осуществлен анализ ведения кадастра недвижимости в Пензенском кадастровом округе по состоянию на 2015г. Проанализированы основные показатели ведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости, позволяющие дать характеристику кадастровой деятельности в регионе: общее количество заявлений на государственный кадастровый учет, количество поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков, количество снятых с учета участков, количество решений о приостановлениях и отказах в осуществлении государственного кадастрового учёта.

В третьей главе был рассмотрен жизненный цикл кадастрового предприятия и описаны риски, которые могут возникнуть на этапе создания, роста, зрелости кадастрового предприятия. Была разработана система управления рисками кадастрового предприятия, это: избегание риска, удержание, передача, снижение степени риска. Регулирование ценообразования на кадастровые работы по Пензенской области было рассмотрено с точки зрения 3 различных подходов. Автором была разработана стратегия повышения эффективности кадастрового предприятия на стадии зрелости в обычных условиях и в условиях экономического кризиса (риска) и предложены варианты рекламы для успешного развития бизнеса.

Final qualification work is devoted to developing methodology of management inventory enterprise at risk.

In the first Chapter the analysis of the main stages of development of Institute of cadastral engineers of Russia, the peculiarities of conducting cadastral activities at the present stage, the actual requirements for the organization and implementation of cadastral activities, disclosed the contents of such activities and the types prepared by the cadastral engineer of the documents.

In the second Chapter the analysis of the cadastre of real estate in Penza cadastral district as of 2015. Analyzed key indicators of conducting the state cadastre of objects of real estate, allowing to characterize the cadastral activities in the region: the total number of applications for state cadastral registration, the number put on the state cadastral registration of land plots, the number of deregistered land, the number of decisions on the suspension and failures in the implementation of state cadastral registration.

In the third Chapter discussed the life cycle of a cadastral enterprise and described the risks that may arise during the creation, growth, maturity cadastral enterprises. Developed a risk management system cadastral enterprises: risk avoidance, retention, transfer, reduction of risk. Regulation of pricing for cadastral work in the Penza region was considered from the point of view of 3 different approaches. The author has developed a strategy for improving the efficiency of a cadastral enterprise at the stage of maturity under normal conditions and in conditions of economic crisis (risk) and the proposed advertising options for successful business development.

Автор работы

Стрелкова В.А.

Руководитель работы

Киселева Н.А.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.1 История развития кадастра и исторические аспекты развития института кадастровых инженеров.....	9
1.2 Формы организации кадастровой деятельности.....	18
1.3 Условия вхождения на рынок кадастровых работ.....	22
2 АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	24
2.1 Анализ ведения кадастра недвижимости в Пензенском кадастровом округе.....	24
2.2 Качественный и количественный анализ регионального состава кадастровых инженеров.....	34
2.3 Анализ результатов экспертного опроса действующих кадастровых инженеров Пензенской области.....	40
2.4 Риски в кадастровой деятельности.....	46
3 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УСЛОВИЯХ РИСКА	50
3.1 Жизненный цикл кадастрового предприятия.....	50
3.2 Система управления рисками кадастрового предприятия.....	51
3.3 Регулирование ценообразования.....	60
3.4 Повышение эффективности кадастровой деятельности на стадии зрелости кадастрового предприятия.....	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	76
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	79
ПРИЛОЖЕНИЯ	84

ВВЕДЕНИЕ

С 2008г. в России развивается новый вид профессиональной деятельности – кадастровая деятельность. Результаты кадастровой деятельности каждого отдельного аттестованного кадастрового инженера имеют большое социально-экономическое значение, а ошибки – глубокие последствия. От качества проведенных кадастровых работ зависят правовая защищенность правообладателя, кадастровая стоимость объекта недвижимости, наконец, точное местоположение объекта недвижимости. На эффективность кадастровых работ влияют и технология их выполнения, и грамотные организация и планирование.

Для успешной кадастровой деятельности необходимы знания и навыки классического менеджмента, приложенного к особому объекту - объекту недвижимости, необходимы знания особенностей правового, экономического регулирования кадастровой деятельности, умения осуществлять основные функции менеджмента – планирование и организацию.

Тема выпускной квалификационной работы обусловлена изменениями в организации, управлении и осуществлении кадастровой деятельности, вызванными изменениями в российском законодательстве, а также сложившейся ситуацией в экономике страны

Целью дипломной работы является создание методики ведения кадастровой деятельности в условиях риска.

Для решения поставленной цели были сформулированы следующие задачи:

- раскрыть организационно- правовые основы кадастровой деятельности в современных условиях;
- выполнить анализ рынка кадастровых инженеров в Пензенской области, качества их работ;
- определить эффективность кадастровой деятельности, выполняемой юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем;

- разработать модель ведения кадастровой деятельности, предложить способы по повышению эффективности данной деятельности

Объект исследования – ООО и ИП в сфере кадастра, зарегистрированные в г. Пенза.

Предметом является совершенствование кадастровой деятельности.

Нормативную базу ВКР составили: Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс, Гражданский кодекс, Уголовный кодекс, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях", нормативные акты Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития) и подведомственной ему Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), принятые по вопросам кадастровой деятельности, Федеральный закон от 30.12.2015 №452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности», Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ(ред. от 30.12.2015)"О государственном кадастре недвижимости"(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)

Теоретическую базу ВКР составили труды: Варламова А.А., Афолина А.В., Ефремова О.Н. Постатейный комментарий к новому Закону О государственном кадастре недвижимости, Савенко О.В. Правовое обеспечение имущественной ответственности членов, Кошкин Л.И., Соловьев М.М., Кимельман С.А. Земельно-имущественные отношения и недропользование, С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская: Земельное право, Киселева Н.А., Основы государственного кадастра недвижимости, Хауке О. А. Крестьянское земельное право, С.Н. Волкова. От землемерной школы до университета: очерки истории Государственного университета по землеустройству за 1779-1999 гг.

В данной выпускной квалификационной работе были использованы следующие методы исследования: эмпирический метод, системы сбора данных, обработки данных (описание, обобщение, классификация), сравнительного анализа статистических данных, экономико-статистический, системно-структурный методы, экспертный опрос

Практическая значимость данного дипломного проекта заключается в разработке методики ведения кадастрового бизнеса, которая может применяться на практике заинтересованными людьми

Структура дипломной работы: состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка.

1 ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1 История развития кадастра и исторические аспекты развития института кадастровых инженеров

История кадастра насчитывает несколько тысячелетий. Происхождение термина «кадастр» историки связывают с римским правителем Августом. Считают, что он утвердил единицу учета сбора дани за землю, названную *capitium*, и ввел перепись населения *capitiumregistrum*. Со временем эти слова трансформировались в одно слово – «*catastrum*». По другим источникам термин «кадастр» произошёл от греческого «*catastichon*» (тетрадь для записей, лист, реестр), или латинского «*capitastum*», что означает опись податных предметов - предметов, которые облагаются налогом.

Первые сведения о кадастровых работах, проводимых с целью учета земель, относятся к 3000 г. до н. э. - Месопотамия, Вавилон, Древний Египет, Древний Рим. Кадастр в этих древних государствах представлял собой реестр, в котором отображался перечень земель с указанием площади участков, вида использования земель, их принадлежности.

О развитии земельного кадастра в период средневековья свидетельствует византийская сельскохозяйственная энциклопедия «Геопоника». К наиболее прогрессивным средневековым земельным кадастрам относят:

- * земельный кадастр короля франков Карла Великого (742–814 гг.);
- * английский земельный кадастр времен Вильгельма Завоевателя (1066–1087 гг.);
- * сицилийский кадастр Фридриха II (1194–1250 гг.);
- * поземельная книга курфюршества Бранденбургского (1375 г.).

Эти кадастры содержали сведения о местоположении, принадлежности земель, их качественных и количественных характеристиках.

До 18-го века содержание кадастровых съемок и основные принципы ведения земельного кадастра практически не изменялись. Лишь в начале 18-го века (1718 г.) Джованни Джакомо Мариони разработал кадастр на основе соблюдения научных методов. В этом кадастре определение границ участков выполнялось путем строгих геометрических построений: методом триангуляции и полигонометрии.

Кадастр в царской России.

Фактически, российский земельный кадастр берет своё начало с древнерусского государства – Киевская Русь. В то время проводился качественный учет земель, который имел упрощенный характер. Описание земель проводилось только по видам угодий – дворовые, пахотные, пустопорожные, охотничьи угодья (без указания почвенных различий).

Считается, что в 12-м веке появились первые переписи земель с характеристикой их качества и количества. К старейшим кадастровым документам относятся описания земель времен татаро-монгольского ига. В этот период для учета и сбора дани проводилась перепись жителей и их имущества. Первая (татарская) перепись была проведена в 1245 г., а повсеместная перепись русских земель – в 1273 г. Первое упоминание о ведении работ по межевому картографированию для отвода земель относится к 1483 году.

Фактически картографический материал земельного кадастра России того времени содержался в описаниях земель, собранных в писцовых, межевых и дозорных книгах. Этот материал составлялся по результатам натурных землемерных работ, которые заключались в измерении длин граничных линий «мерной вервью» (веревкой длиной в 20, 40, 80 сажень, 1 сажень равна 2,1336 м).

В 16-ом веке для описания земель было создано специальное учреждение «Поместный приказ». Первым в истории Российского государства органом, ведающим землеустройством, была «Поместная изба». Поместная изба выполняла наблюдения за проведением землеустройства и землемерными описаниями. Необходимость осуществления землеустройства была вызвана

решением царя Ивана Грозного разделить все поместья между неимущими. В связи с этим царь Иван Грозный издал соответствующий приказ (20.09. 1556 г.). При Иване Грозном были описаны почти все земли России.

В 1714 году по приказу царя Петра I деление на поместья было отменено. Взамен были введены новые понятия «недвижимая собственность» или «имение». Прогрессивным нововведением царя Петра I было «геометрическое межевание»: площадь земельного участка определялась путем расчета площади различных геометрических фигур, к форме которых приближена форма соответствующего земельного участка.

Очередной этап в развитии земельного кадастра российского государства связан с отменой в 1861 году крепостного права (царь Александр II). До этого времени земельный кадастр подразумевал только ведение кадастрового учета земель и межевание.

В 1861 г. с провозглашением Манифеста об отмене крепостного права, был осуществлен переход к платежам на землю с «крестьянских душ». В связи с этим, возникла необходимость в земельно-оценочных работах и определении доходности земель. Так возник земский земельный кадастр, работы по которому проводились до 1917 года.

Кадастр в Советском Союзе. В Советском Союзе кадастра как такового не было. Земля принадлежала государству и этот факт определял всё. После Октябрьской революции 1917 г. в России (РСФСР) Декретом "О земле" 1917 года была отменена частная собственность на землю и была провозглашена абсолютная государственная собственность на землю. Земельный кодекс РСФСР определил порядок коллективизации земель. В 1935-1938 гг. колхозам были выданы государственные акты на вечное пользование землей. Председатели колхозов затем, в сундуках, десятилетиями хранили эти акты. Некоторые из них ставили акты на самое видное место

Кадастровым документом, где отражались сведения о землях колхозов, была Земельная шнуровая книга, а в административных районах - Государственная земельная книга регистрации земель.

Справедливости ради необходимо отметить, что Правительством СССР принимались постановления и решения о создании кадастра (1962 г, 1968г, 1977г). Определённую роль в этом сыграла и экономическая реформа 1965 года. Учет осуществлялся по планово-картографическим материалам, на которых отображались границы территориального и внутрихозяйственного землеустройства. В каждом районе был землеустроитель, который из года в год сдавал, фактически, одну и ту же отчётность.

Кадастр в современной России. В современной России кадастр берёт свое начало 90-х годах 20-го века. В апреле 1991 года был принят Земельный кодекс РСФСР, который узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков. Если в начале это был земельный кадастр, то в настоящее время это кадастр объектов недвижимости.

За последние двадцать с небольшим лет ведомство, занимающееся кадастром претерпело ряд изменений и трансформаций:

1. В 1993 г. был создан Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомзем, ПП РФ № 91). В его функции входила обязанность по ведению землеустроительных работ.

2. В июле 1999 г Роскомзем упразднен (ПП РФ № 744). В замену ему создан Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике (Госкомзем, ПП РФ № 1056). Госкомзем просуществовал менее года и был упразднен в мае 2000г.

3. В июле 2000 г. Постановлением Правительства Российской Федерации была официально утверждена Федеральная служба земельного кадастра, или Росземкадастр.

4. В 2004 г. федеральная служба земельного кадастра была упразднена, создано Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), которое просуществовало до 2008 г.

5. В декабре 2008 г. на основании Указа № 1847 Президента РФ была создана федеральная служба государственной регистрации, кадастра и

картографии (Росреестр), объединяющая три ведомства: Росрегистрацию, Роснедвижимость и Роскартографию.

С начала создания и развития кадастра в РФ субъектом кадастровой деятельности являлось юридическое лицо (организация). Кадастровая деятельность лицензировалась. В соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 года N 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» кадастровая деятельность не относится к лицензируемым видам деятельности.

В соответствии с федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (№ 221-ФЗ, от 24.07.2007) субъектом кадастровой деятельности является кадастровый инженер.

Институт становления кадастровых инженеров формировался многие годы. Начало этому явлению послужила ликвидация института инвентаризации (1927 г.). В России не одно десятилетие проводится так называемая земельная реформа: ресурсы, какими богата страна, пытаются упорядочить: поля, пашни и сенокосы — включить в сельскохозяйственный оборот, а на остальных землях вести деятельность, строго соответствующую категории и виду разрешённого пользования. Сейчас измерять участки, выносить границы в натуру для последующей постановки на кадастровый учёт и госрегистрации призваны кадастровые инженеры — специалисты, о которых несколько лет назад ещё никто не слышал. При этом им была передана часть функций, которые ранее успешно выполняла служба технической инвентаризации (БТИ). Почему инвентаризаторы стали не нужны? Почему возникла необходимость в создании специальности «кадастровый инженер»? Ещё Ленин говорил, что самое главное в экономике — это учёт. Для того чтобы знать, чем ты обладаешь, нужно сначала это посчитать. Однако в 2004 году государство решило, что это не обязательно и БТИ выполняет не «свои» функции. Ввиду того, что все бюро технической инвентаризации (БТИ) по Российской Федерации были государственными или муниципальными предприятиями, решили разъединить две функции: технический учёт и техинвентаризация и — государственный

учёт, последнюю из которых стал выполнять Росреестр. А со вступлением в силу Закона о кадастре (№ 221-ФЗ) 1 марта 2008 года впервые появился термин «кадастровый инженер». В законе были прописаны требования, которым должен соответствовать специалист. Постепенно земельщики начали вытеснять БТИ с рынка услуг. Особенности отечественного землеустройства Шесть лет назад такой профессии, как кадастровый инженер, в России не существовало. А чтобы понять, почему возникло то или иное явление, нужно прежде окунуться в историю. Двадцать лет назад шла работа над формированием так называемого земельного кадастра, для чего в каждом регионе был создан комитет по землеустройству. Из федерального и местного бюджета выделялись деньги для постановки на кадастровый учёт земельных участков. Однако работы эти в большинстве случаев не проводились, за редким исключением. Как результат, государство выпускает землеустройство на рынок: при комитетах создаются различные МУПы (муниципальные унитарные предприятия) — «МУП «Земля», МУП «Землемер» и т.п., и граждане начинают делать эти работы за свой счёт. А ввиду того, что, по сути, эта услуга была монопольной, правительство посчитало, что она стоит слишком дорого, и с целью удешевления услуг землеустроительные работы были переданы геодезистам. Государство поставило задачу: все кадастровые работы должен выполнять именно кадастровый инженер. С этого момента начинается лицензионная деятельность в сфере землеустройства. С 15 октября 2010 года в России начал действовать институт кадастровых инженеров. Чем вызвана необходимость появления на рынке землеустроительных работ новых специалистов? Принципиальным новшеством введения института кадастровых инженеров является факт индивидуальной ответственности за неправильно подготовленные документы. Если раньше специальной ответственности для лиц, которые готовили документы на кадастровый учёт, не предусматривалось, чем объяснялись и задержки в подготовке документов, и многочисленные возвраты, и отказы в постановке объектов на учёт; то теперь вся ответственность лежит на конкретном кадастровом инженере, который своей

подписью и личной печатью утверждает результаты кадастровых работ. Предполагается, что данное нововведение позволит повысить качество оказываемых услуг, будет способствовать развитию добросовестной конкуренции.

С 1 июля 2016г. кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. При этом кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров [4].

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;
- 3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (далее - стажировка);
- 4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (далее - экзамен);
- 5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных

правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

6) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;

8) отсутствие ограничений, предусмотренных ФЗ №452 от 30.12.2015г.

Вместе с тем для лиц, имевших на день вступления в силу Закона № 452-ФЗ действующие квалификационные аттестаты кадастрового инженера (сведения о которых внесены в государственный реестр кадастровых инженеров до 01.07.2016 включительно), предусматриваются особые переходные положения:

- право осуществления кадастровой деятельности наряду с кадастровыми инженерами до 01.12.2016;

- для включения в состав членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров не требуется прохождение стажировки и сдача теоретического экзамена;

- требование о наличии необходимого образования не применяется до 01.01.2020.

Кадастровые инженеры при осуществлении кадастровой деятельности выполняют и подготавливают следующие пакеты документов:

- 1) Межевой план – документ, который составляется на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке. Межевой план необходим при представлении в орган кадастрового учета заявлений: о постановке на учет земельного участка или земельных участков; об учете изменений земельного участка; об учете части земельного участка. В межевом плане отражаются сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), а также данные об образуемом земельном участке (участках), части (частях) земельного участка либо новые сведения, необходимые для внесения в ЕГРН.

Форма межевого плана и требования к его подготовке утверждены приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412. Межевой план включает графическую и текстовую части. В графической части отражаются границы земельных участков, их координаты и доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута (ограничения). В текстовой части содержатся данные, необходимые для внесения в ЕГРН, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

2) Технический план – документ, необходимый для государственной регистрации объектов капитального строительства (ОКС): зданий, строений, сооружений, а так же жилых и нежилых помещений. В техническом плане воспроизводятся сведения, внесенные в ЕГРН, а также данные о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет, сведения о части (частях) такого объекта недвижимости либо новые данные об объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, необходимые для внесения в ЕГРН. Технический план здания состоит из текстовой и графической частей, документ составляется как в бумажном, так и в электронном виде. Причем контуры и координаты ОКС указываются на земельном участке, на котором расположен объект.

3) Акт обследования – документ, необходимый для снятия с государственного кадастрового учета здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства. По результатам осмотра объекта кадастровый инженер составляет акт обследования, в котором подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с его уничтожением.

4) Карта (план) объекта землеустройства – документ который отображает в графической и текстовой формах точное местоположение, размер и границы объекта землеустройства, а также ряд иных его характеристик. Изготавливается карта (план), как правило, для границ территориальных зон, зон с особым

использованием территории, а так же используется при внесении в государственный кадастр объектов недвижимого имущества сведений о границах муниципальных образований. Форма данной землеустроительной документации определяется Постановлением Правительства РФ № 621 от 30.07.2009 г. Данный документ может подготовить любое лицо, в том числе, кадастровый инженер.

6) Карта – план территории при проведении комплексных кадастровых работ. Она содержит необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей. Требования к ее содержанию и подготовке изложены в Законе о кадастре.

1.2 Формы организации кадастровой деятельности

Согласно ст. 31 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастровому инженеру на выбор предоставляются следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

- в качестве индивидуального предпринимателя;
- в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Виды организационно-правовых форм в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации представлены на рис. 1.

Кадастровый инженер вправе принять решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, если он зарегистрирован в этом качестве в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

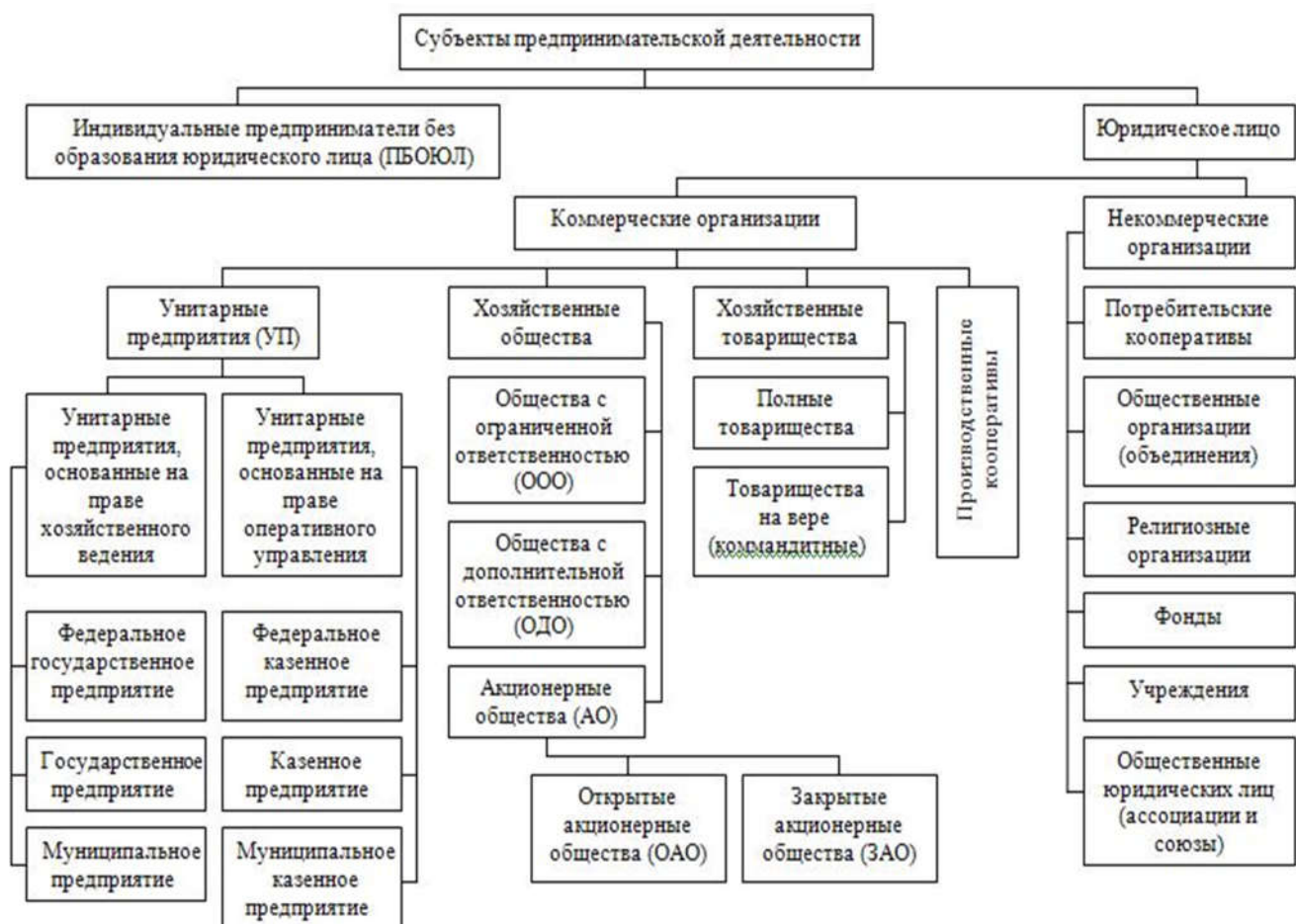


Рисунок 1 - Виды организационно-правовых форм предприятий в РФ

Кадастровый инженер должен выполнять кадастровые работы на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ, заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, по которому ИП, юридическое лицо обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ, а заказчик обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы.

Индивидуальные предприниматели — физические лица, зарегистрированные в установленном законом порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Важной особенностью осуществления предпринимательской деятельности в качестве индивидуального предпринимателя является тот факт, что гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за

исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

Общество с ограниченной ответственностью — учрежденное одним или несколькими юридическими или физическими лицами хозяйственное общество, уставный капитал которого разделён на доли; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале общества.

Индивидуальный предприниматель несёт полную ответственность за свою деятельность всем своим имуществом и в случае банкротства понесёт серьёзные финансовые обязательства.

Регистрация или внесение изменений ИП дешевле, легче и значительно быстрее, чем регистрация юридического лица. Такой бизнес удобен и с точки зрения уплаты налоговых сборов. Налоговая отчётность по такому предприятию максимально упрощена, что также достаточно удобно, ведь можно не принимать в штат бухгалтера.

ИП является на сегодняшний день популярной организационно- правовой формой. Индивидуальный предприниматель (ИП)- это физическое лицо, зарегистрированное как предприниматель без образования юридического лица, но фактически обладающие многими правами юридических лиц.

В таблице 1 показаны основные сходства и различия ИП и ООО.

Плюсы и минусы индивидуального предпринимателя:

Плюсы: проще и дешевле открыть и закрыть (меньше документов, ниже госпошлина), нет уставного капитала, нет юридического адреса, необязателен расчетный счет, проще вести документооборот и сдавать бухгалтерскую отчетность, проще распоряжаться прибылью;

Минусы: открыть ИП с партнером нельзя, ИП регистрируется только на одно лицо, отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом.

Таблица 1

Сходства и различия ИП и ООО

	ООО	ИП
Форма	Юридическое лицо (организация, фирма, компания).	Физическое лицо, зарегистрированное как предприниматель
Юридический адрес	есть	нет
Собственное имущество	есть	нет
Расчетный счет	обязателен	Не обязателен
Документооборот	Обязательно оформлять Решения/ Протоколы, вести Список участников, хранить документы и т.п.	Оформляет свои решения по своему усмотрению.
Регистрация	В налоговой инспекции	В налоговой инспекции
Документы для регистрации	1. Заявление по форме Р 11001; 2. Протокол/Решение о создании ООО; 3. Устав ООО; 4. Договор об учреждении ООО (если учредителей больше, чем 1).	1. Заявление по форме Р 21001; 2. Копия паспорта.
Госпошлина	4 000 рублей	800 рублей
Налоговая отчетность	Предоставляет отчетность в налоговую инспекцию, в Пенсионный фонд, в Фонд социального страхования.	Обязательно предоставляет отчетность в налоговую. Если нет наемных работников – то предоставлять отчетность в ПФ и ФСС не нужно. Выплачивается только фиксированная сумма.
Продажа	Можно продать свою долю в ООО	ИП продать нельзя

Плюсы и минусы общества с ограниченной ответственностью:

Плюсы: можно открыть как с одним партнером, так и с несколькими (не больше 50), можно принимать новых партнеров в ООО, можно продать свою долю в уставном капитале, ООО отвечает по долгам в пределах уставного капитала.

Минусы: зарегистрировать и ликвидировать сложнее (больше документов, выше госпошлины, специальная процедура ликвидации), нужен расчетный счет, нужен юридический адрес, больше документооборота и бухгалтерской отчетности.

Поэтому на данном этапе целесообразнее организовать деятельность в качестве ИП.

1.3 Условия вхождения на рынок кадастровых работ

Кадастровая деятельность - это относительно новый вид бизнеса для России. Он стал активно развиваться с 2011 года и за прошедшие годы подвергся различным видам регламентации:

- формирование нормативно-правовой базы кадастровой деятельности;
- разработка и последующее ужесточение требований к лицам, претендующим на статус кадастрового инженера;
- введение электронно-цифровой подписи, электронного документооборота между кадастровыми инженерами и органом кадастрового учета;
- установление ответственности кадастрового инженера;
- введение саморегулирования кадастровой деятельности;
- введение обязательного наличия базового образования по профилю деятельности;
- введение обязательного повышения квалификации и переподготовки кадастровых инженеров;
- страхование профессиональной ответственности.

Для вхождения на рынок кадастровых работ разработаны довольно жесткие условия. Для успешного развития кадастрового бизнеса необходимо быть конкурентоспособной фирмой среди сотен конкурентов. А также в условиях экономического кризиса необходимо применять определенные меры, которые позволят сохранить заработок и востребованность услуг предприятия, занимающегося кадастровой деятельностью

Требования к организациям, желающим осуществлять кадастровые работы

Любая кадастровая деятельность должна проводиться кадастровым инженером, который является членом саморегулируемой организации. Он может выбрать форму организации своей деятельности как работник общества с ограниченной ответственностью или индивидуальный предприниматель.

Также инженер может работать как индивидуальный предприниматель, в этом случае заказчик заключает с ним договор напрямую.

Данные о кадастровых инженерах находятся в общем доступе в Государственном реестре и должны предоставляться всем лицам, обратившимся с таким требованием.

Согласно Федеральному закону о кадастре недвижимости в штате кадастровой фирмы или организации должно быть минимум два квалифицированных инженера.

С 1 января 2016 года заниматься кадастровой деятельностью могут только те инженеры, которые являются действительными членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

В первой главе автором сделан анализ основных этапов развития института кадастровых инженеров в России, особенностей ведения кадастровой деятельности на современном этапе, требований к организации и осуществлению кадастровой деятельности, раскрыто содержание такой деятельности и виды подготавливаемых кадастровым инженером документов.

2 АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Анализ ведения кадастра недвижимости в Пензенском кадастровом округе

Анализ кадастровой деятельности в Пензенской области проводится на основе сведений органа кадастрового учета в 2015г. в отношении порядка ведения кадастра недвижимости и оказания государственных услуг по государственному кадастровому учету.

По состоянию на 31.12.2015 прием и выдача документов на оказание государственных услуг Росреестра в Пензенской области осуществлялась 60 специалистами Филиала, при этом данные специалисты были задействованы в оказании четырех государственных услуг Росреестра.

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 18.05.2012 №292 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости» и Приказу Министерства экономического развития РФ от 26.12.2014 г. N 843 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету недвижимого имущества» установлены графики работы отделов приема-выдачи документов. Время обслуживания граждан составляет не менее 40 часов в неделю (5 рабочих дней в неделю). Для удобства граждан предусмотрен прием в выходной день (суббота), для сотрудников Филиала установлен «скользящий» график обеденных и технических перерывов. Данная информация размещена в пунктах приема-выдачи документов.

Время приема одного заявления составляет от 5 мин до 30 мин.

Время приема одного запроса составляет от 2 мин до 10 мин.

В 2015 году в Филиал поступило 23987 заявлений о проведении кадастрового учета земельных участков (динамика поступления заявлений в 2015 году приведена на рис.2).

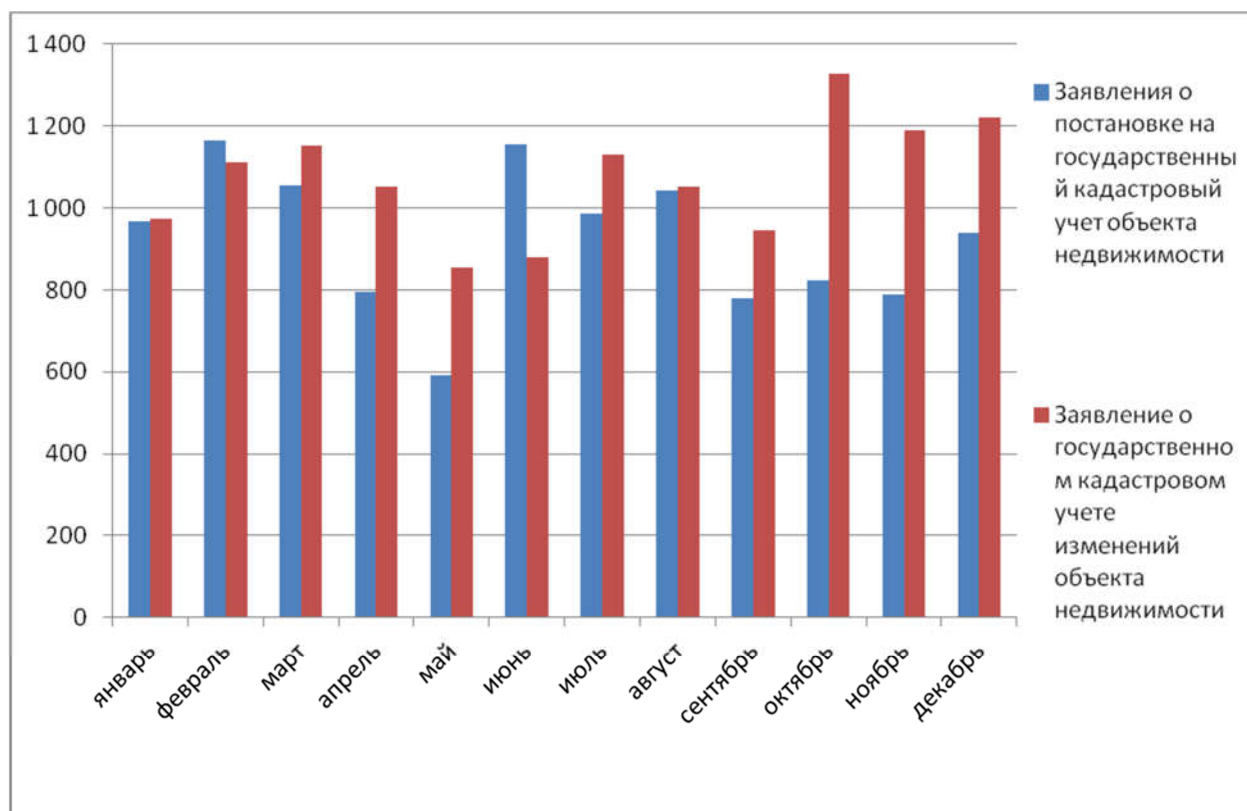


Рисунок 2- Динамика поступления заявлений в 2015 году

Количество поставленных на кадастровых учет земельных участков в 2015 году составило 12121, внесено ранее учтенных земельных участков – 2781, в том числе по заявлениям заинтересованных лиц 1381. Снято с учета 423 земельных участка по заявлениям и сведения о 1821 земельном участке исключены как дубли. В отношении 47355 земельных участков были исправлены технические ошибки, в том числе по заявлениям 548.

В 2015 году отделом кадастрового учета №1 обработано 23995 заявлений о кадастровом учете, что на 2417 заявлений больше по сравнению с 2014 годом.

Время, затраченное на обработку обращений по заявлениям о постановке на государственный кадастровый учет объекта и заявлений о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости, составляет от 1 до 10 рабочих дней.

Средний фактический срок предоставления государственной услуги по государственному кадастровому учету в 2015 году составил 6 рабочих дней (в 2014 году – 13 календарных дней).

В отношении заявлений о кадастровом учете земельных участков принято 7089 решений о приостановлении кадастрового учета, 2565 отказов в снятии приостановлений, 3187 решений об отказе в проведении кадастрового учета; Доля заявлений, по которым принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета, составляет 13%, а решения о приостановлении – 30%.

На основании анализа причин приостановлений ФГБУ «ФКП Росреестра» за 2016 год сформулированы основные причины приостановлений государственного кадастрового учета. Данный анализ выполнен согласно требованиям Приказа Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков". Однако с 1 января 2017г. действует Приказ Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 г. № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке". Однако эти изменения существенно не повлияли на содержание основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами

I. В части замечаний к межевому плану (несоответствие Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 (далее - Требования N 412):

1. Сведения об образуемых земельных участках (адрес, категория земель, вид разрешенного использования) указаны в межевом плане без учета установленных требований (пункты 50, 51, 52 Требований N 412):

- в приложении к межевому плану отсутствует копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса земельным участкам, при этом в межевом плане указан адрес объекта, а не описание местоположения;

- сведения об адресе земельного участка, указанные в межевом плане, не соответствуют акту органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса земельным участкам, включенному в состав Приложения;

- сведения об адресе (описании местоположения) земельного участка указаны в межевом плане не в соответствии с ФИАС (не структурированы в соответствии с ФИАС);

- вид разрешенного использования либо категория земельного участка, образуемого в результате преобразования, не соответствует сведениям государственного кадастра недвижимости о виде разрешенного использования либо категории исходного земельного участка, при этом документ, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования земельных участков внесены в межевой план, в составе приложения отсутствует.

2. В межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, при наличии таких сведений о таких объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости (пункт 37 Требований N 412).

3. При подготовке межевого плана в отношении образуемых земельных участков не использованы документы, предусмотренные законодательством, либо такие документы не отвечают требованиям законодательства (части 6.1 и 10 статьи 38 Закона о кадастре, пункты 22, 26 Требований N 412):

- в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана не использована утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, указанная схема утверждена неуполномоченным лицом или не утверждена, истек срок утвержденной схемы;

- в состав приложения межевого плана не включен проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или проект межевания территории;

- для подготовки межевого плана использована утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, при том, что образование заявленного для кадастрового учета земельного участка действующим законодательством предусмотрено на основании проекта межевания территории (например, земельные участки под многоквартирными домами).

4. В разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствует обоснование уточненного местоположения границ земельного участка либо наличия кадастровой ошибки (пункты 66, 67 Требований N 412):

- при исправлении кадастровой ошибки в разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствует обоснование наличия кадастровой ошибки в местоположении границ земельного участка, а также предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок;

- в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана не приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в случае отсутствия в правоустанавливающем (правоудостоверяющем) документе сведений о местоположении границ земельного участка либо отличия таких сведений от фактического местоположения границ земельного участка (в том числе, с подтверждением фактического местоположения границ земельных участков на местности 15 и более лет с использованием картографических или иных материалов).

5. Раздел "Исходные данные" подготовлен с нарушениями требований (пункты 7, 33, 34, 35 Требований N 412):

- не указаны реквизиты документов, на основании которых подготовлен межевой план;

- указаны реквизиты кадастровых выписок на другой объект (кадастрового плана территории на другой кадастровый квартал);

- неверно указаны сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети;

- не указан либо указан неправильный кадастровый номер исходного

объекта недвижимости;

- отсутствует информация о состоянии пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, картографической основе (в том числе, указано мене трех пунктов ГГС).

6. Процедура согласования местоположения границ земельных участков в межевом плане оформлена с нарушением требований (пункты 25, 79 - 84 Требований N 412):

- отсутствует акт согласования местоположения границ земельного участка при уточнении таких сведений;

- акт согласования местоположения границ земельного участка оформлен с нарушением установленных требований (например, отсутствуют реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, не указаны сведения о всех смежных земельных участках);

- в приложении отсутствуют копии документов, подтверждающих полномочия лица, участвующего в согласовании.

7. Разделы графической части межевого плана оформлены с нарушениями (пункты 68 - 78 Требований N 412):

- раздел "Схема расположения земельных участков" межевого плана подготовлен без использования картографических материалов;

- в разделе "Схема расположения земельных участков" межевого плана не отображены границы смежных земельных участков, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории;

- отсутствуют необходимые разделы графической части межевого плана (разделы "Схема расположения земельных участков" и "Чертеж земельных участков и их частей" при уточнении границ земельных участков, разделы "Схема геодезических построений", "Абрисы узловых точек границ земельных участков");

- для оформления графической части не применены специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям, в частности, неверно выбран тип или цвет линии.

8. Межевой план в электронном виде не проходит форматно-логический контроль и не обеспечивает считывание и контроль представленных данных (пункт 19 Требований N 412):

- в XML файле межевого плана, подготовленного с использованием 6 версии XML-схемы, утвержденной приказом Росреестра от 10.07.2015 N П/367 (в редакции от 06.04.2016), ошибочно заполнен атрибут "AddressOrLocation" (признак, позволяющий отличить присвоенный в установленном порядке адрес объекта недвижимости и описание местоположения объекта недвижимости);

- электронные межевые или технические планы, подготовленные с использованием соответствующих версий XSD-схем в виде архивных файлов в формате ZIP, имеют имена, совпадающие с именами ранее добавленных файлов в рамках текущего пакета обращений.

II. В части замечаний к техническому плану (несоответствие Требованиям к подготовке технического плана здания, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 N 403, Требованиям к подготовке технического плана сооружения, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 N 693, Требованиям к подготовке технического плана помещения, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 N 583, Требованиям к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 N 52 (далее - Требования N N 403, 693, 583, 52 соответственно):

1. Разделы "Характеристики сооружения", "Характеристики здания", "Характеристики помещения", "Характеристики объекта незавершенного строительства" заполнены не в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план (пункты 35, 37, 40, 41, 43, 46 Требований N 693, пункты 36 - 38 Требований N 403, пункты 23 - 25 Требований N 583, пункты 35 - 46 Требований N 52):

- сведения раздела "Характеристики здания/сооружения/объекта незавершенного строительства/помещения" технического плана не соответствуют сведениям в документах, на основании которых технический

план подготовлен (например, год ввода в эксплуатацию, площадь, этаж, этажность и т.д.);

- в разделе "Характеристики здания/сооружения/объекта незавершенного строительства" указаны не все кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположено такое здание/сооружение/объект незавершенного строительства;

- в разделе "Характеристики помещения" не указан кадастровый номер здания, в котором расположено помещение;

- в разделе "Характеристики здания/сооружения/объекта незавершенного строительства" указаны не все кадастровые номера кадастровых кварталов, в пределах которых расположено такое здание/сооружение/объект незавершенного строительства;

- в технический план в соответствующие разделы внесены характеристики объекта недвижимости, при этом копии документов, в соответствии с которыми такие характеристики указаны в техническом плане, не включены в Приложение;

- в разделе "Характеристики объекта незавершенного строительства" не указано (указано неверно) проектируемое назначение здания, строительство которого не завершено;

- в разделе "Характеристики сооружения" неверно указана группа видов назначения сооружения.

2. В представленном техническом плане отсутствуют документы, предусмотренные законодательством (часть 8 статьи 41 Закона о кадастре, пункт 14 Требований N 693, пункт 16 Требований N 403, пункт 13 Требований N 583, пункт 13 Требований N 52):

- технический план объекта недвижимости, в отношении которого предусмотрена подготовка проектной документации, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подготовлен на основании декларации без подтверждения отсутствия (утраты) указанных документов, а также факта отсутствия выданного до 01.01.2013 технического паспорта, подтверждающего

осуществленный технический учет;

- технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) подготовлен на основании декларации без использования разрешения на строительство и (или) проектной документации, предусмотренных частью 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции от 04.07.2016), и дополнительного обоснования такой подготовки технического плана (с учетом позиции Минэкономразвития России, указанной в письмах от 09.09.2016 Д23и-4285, от 09.09.2016 N ОГ-Д23-10551);

- для подготовки технического плана здания, сооружения используется рабочая вместо проектной документация, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное после 13.07.2015.

3. Разделы графической части технического плана оформлены с нарушениями требований (пункты 5, 9, 10, 53 - 59 Требований N 693, пункты 46 - 52 Требований N 403, пункты 32 - 43 Требований N 583, пункты 48 - 54 Требований N 52):

- для оформления графической части не применены специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям, в частности, неверно выбран тип или цвет линии;

- графическая часть технического плана помещения (План этажа, План части этажа) не соответствует графической части документа, являющегося основой подготовки технического плана, указанного в разделе "Исходные данные";

- в графической части технического плана не отражены границы земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, все части контура объекта недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы;

- по координатам, указанным в техническом плане (раздел "Описание местоположения здания/сооружения на земельном участке"), формируется контур объекта недвижимости, отличный от контура, указанного в графической части технического плана (раздел "Чертеж контура здания/сооружения");

- чертеж, входящий в состав графической части технического плана, не обеспечивает читаемость местоположения характерных точек контура объекта недвижимости (неверно выбран масштаб).

4. В техническом плане отсутствует документ о присвоении адреса, либо адрес указан в техническом плане не в структурированном виде (не в соответствии с ФИАС), неверно присвоена нумерация помещений (пункт 42 Требований N 693, подпункт 5 пункта 38, подпункт 3 пункта 43 Требований N 403, подпункт 7 пункта 25 Требований N 583, пункт 43 Требований N 52):

- в техническом плане в структурированном виде указан присвоенный объекту недвижимости адрес, при этом в приложение не включена копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости;

- в разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствует информация о том, что адрес, присвоенный зданию, не совпадает с адресом земельного участка, в границах которого расположено такое здание, в случае такого несоответствия.

5. Раздел "Исходные данные" подготовлен с нарушениями требований (не указаны реквизиты документов (дата, номер), на основании которых подготовлен технический план; указаны реквизиты использованных кадастровых выписок на другой объект; нарушен порядок указания реквизитов документов; неверно указаны сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети; не указан либо указан неправильный кадастровый номер исходного объекта недвижимости) (пункты 13, 21, 22, 25 Требований N 693, пункты 15, 24, 25, 28 Требований N 403, пункты 12, 20, 21, 22 Требований N 583, пункты 12, 20, 21, 24 Требований N 52):

- в реквизите "1" раздела "Исходные данные" технического плана указаны несуществующие номера выписок об объекте недвижимости, на основании которых подготавливался технический план, не указаны реквизиты (дата и/или номер) документов, на основании которых подготовлен технический план;

- в реквизите "2" раздела "Исходные данные" неверно указаны сведения о

системе координат, о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ, в качестве геодезической основы вместо пунктов государственной геодезической сети и опорных межевых сетей указаны базовые станции, не указаны сведения о названии пункта и типе знака геодезической сети;

- в реквизите "4" раздела "Исходные данные" не указаны сведения о кадастровых номерах объектов недвижимости, из которых был образован объект недвижимости.

6. Отображение контура объекта капитального строительства не соответствует требованиям (пункты 26 - 28 Требований N 693, пункт 29 Требований N 403, пункты 25 - 28 Требований N 52):

- в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана не приведена информация об общем количестве контуров;

- при введении сведений о характерных точках контура здания границы объекта капитального строительства пересекают границы земельного участка;

- каждый обособленный контур не идентифицирован номером в виде простой дроби.

Также следует отметить, что указанные в настоящем письме требования к подготовке технических и межевых планов сохраняют свою актуальность и после вступления в силу с 01.01.2017 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2.2 Качественный и количественный анализ регионального состава кадастровых инженеров

Сведения о деятельности кадастровых инженеров аккумулируются в государственном информационном ресурсе – реестре кадастровых инженеров, который является доступным для любых лиц и позволяет проанализировать развитие института кадастровых инженеров в России.

В государственном реестре кадастровых инженеров содержатся следующие сведения о кадастровом инженере:

- 1) фамилия, имя, отчество;

- 2) страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации;
- 3) реестровый номер
- 4) дата выдачи квалификационного аттестата и идентификационный номер данного аттестата;
- 5) дата и основание аннулирования квалификационного аттестата, включая срок дисквалификации кадастрового инженера или срок, в течение которого кадастровый инженер лишен права осуществлять кадастровую деятельность;
- 6) сведения о саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности, членом которой является кадастровый инженер
- 8) сведения о результатах профессиональной деятельности кадастрового инженера в объеме сведений, установленных порядком ведения государственного реестра кадастровых инженеров.

На основе данного ресурса автором были исследованы особенности кадастровой деятельности в Пензенской области.

В реестре кадастровых инженеров Пензенской области содержатся сведения о 384 кадастровых инженерах, квалификационные аттестаты 35 инженеров аннулированы и 50 кадастровых инженеров не являются членами саморегулируемой организации. Таким образом, действующих кадастровых инженеров по состоянию на 01.06.2017г. в Пензенской области - 299. Однако 90 кадастровых инженера из 384 за период 2016- первую половину 2017гг. не подали ни одного документа на государственный кадастровый учет от своего имени (межевой план, технический план, акт обследования). Это означает, что фактически на рынке кадастровых работ работают 294 кадастровых инженера. Остальные либо не осуществляют свою деятельность совсем, либо работают, но от своего имени не подают документы на кадастровый учет.

Качественный анализ кадастровой деятельности в Пензенской области показал, что из числа действующих кадастровых инженеров региона фактически осуществляют свою деятельность только около 84% инженеров(рис.3)Это свидетельствует о сужении рынка профессионалов.

Получение квалификационного аттестата кадастрового инженера не гарантировало успешное ведение в дальнейшем кадастровой деятельности. Заметно действие входных барьеров на рынок кадастровых работ:

- обязательное вступление в СРО;
- наличие высшего образования по определенным направлениям подготовки;
- страхование гражданской ответственности кадастрового инженера.



Рисунок 3 – Качественный анализ кадастровой деятельности в Пензенской области

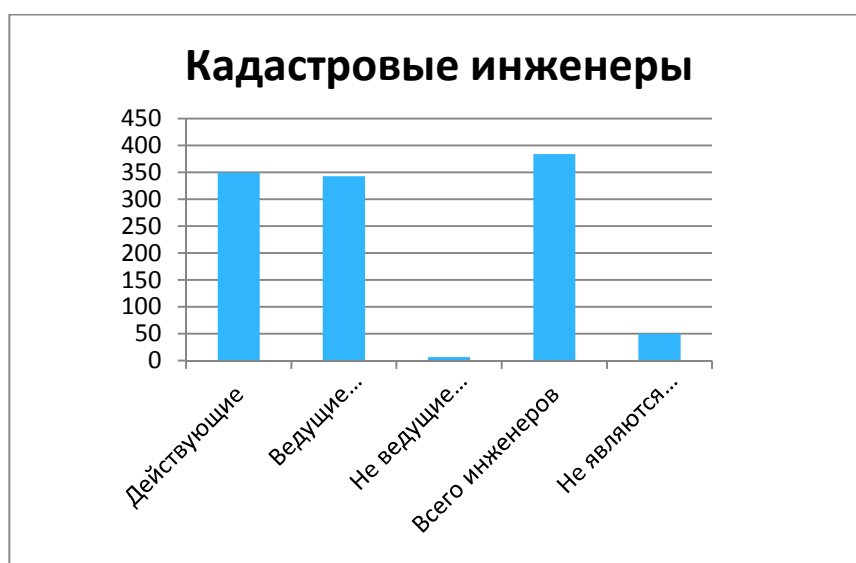


Рисунок 4 – Качественный анализ кадастровой деятельности в Пензенской области

Как показывает проведенный анализ на сегодняшний день в Пензенской области 9% из 384 кадастровых инженеров региона лишены своих аттестатов и еще 1% формально не осуществляют кадастровые работы

В Пензенской области преимущественной является форма организации кадастровой деятельности в качестве работника юридического лица (рис.5). У юридических лиц, как показывает практика, есть преимущества по сравнению с индивидуальными предпринимателями. Но тем не менее ИП — самые открытые, в договоре с ним указывается не какой-то юридический адрес, по которому никого не найдешь, а адрес регистрации ИП. Если ИП несет ответственность по договорным обязательствам, судебные исполнители опишут все его имущество (даже то, которое к бизнесу никакого отношения не имело) и выставят на реализацию с аукциона. При банкротстве ООО конфискация коснется только имущества, стоящего на балансе общества. Вот где настоящие гарантии сделок. Это не строка в договоре с ООО — ответственность в соответствии с действующим законодательством (т.е. уставным капиталом).

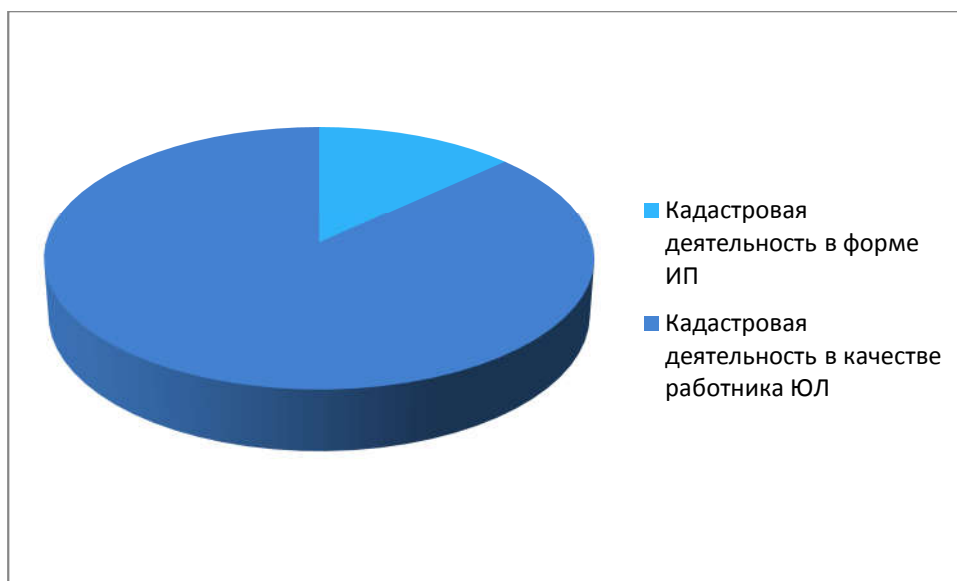


Рисунок 5 – Анализ выбора форм организации кадастровой деятельности в Пензенской области

Как показал проведенный анализ кадастровой деятельности в Пензенской области наибольшее число документов для проведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости за период 2014-2016 гг. подготовила наименьшая по численности группа кадастровых инженеров. Их

насчитывается всего 7 человек, подготовивших более 2000 документов (рис.6). Следует вывод, что именно эти 7 человек являются наиболее успешными в своей профессиональной деятельности. Самая крупная по численности группа кадастровых инженеров, подготовивших от 200 до 500 документов. Таких насчитывается – 93 человека. Следует вывод, что от 200 до 500 документов – это среднее оптимальное число для ведения кадастровой деятельности. Самыми малочисленными группами являются те, в которых кадастровые инженеры подготовили от 900 до 2000 документов – 38 человек и от 1 до 50 – 43 человека.

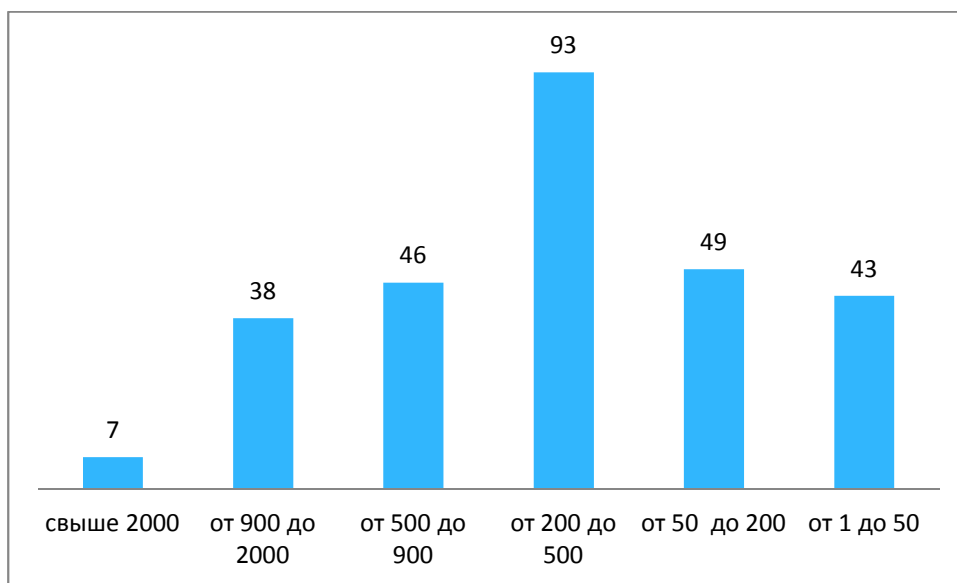


Рисунок 6 – Анализ качества кадастровой деятельности по числу поданных на ГКУ документов.

Рассмотрим причины, по которым аннулированы квалификационные аттестаты пензенских кадастровых инженеров.

Квалификационный аттестат аннулируется в следующих случаях:

- 1) установления факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;
- 2) поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в

течение определенного срока;

3) подачи кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;

4) принятия в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, указанным в Федеральном законе о кадастре, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и об отказе в осуществлении кадастрового учета, связанных с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати;

4.1) принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом кадастрового учета десяти и более решений о необходимости устранения кадастровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения ОКС;

5) непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления, содержащего сведения о кадастровом инженере или изменении таких сведений.

Графический анализ причин аннулирования аттестатов пензенских кадастровых инженеров представлен на рис. 7.

На основе выполненного анализа следует вывод о том, что пензенский региональный институт кадастровых инженеров - это динамичная система, испытывающая на себе влияние экономических и законодательных изменений в стране.

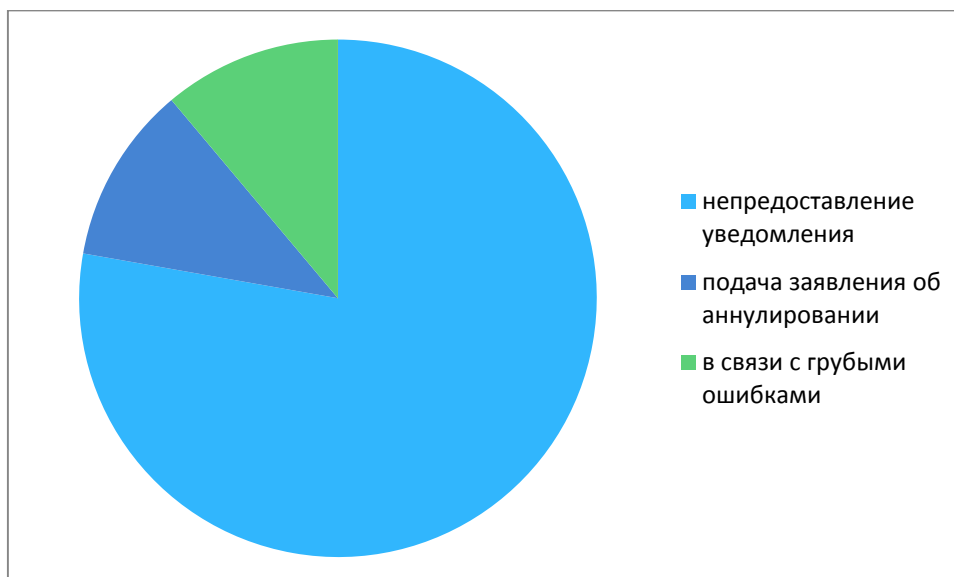


Рисунок 7 – Анализ причин аннулирования квалификационных аттестатов кадастровых инженеров Пензенской области

Автором отмечены тенденции сокращения числа действующих кадастровых инженеров, которые усилились в 2016г. в связи с необходимостью обязательного вступления в СРО и отсутствием со стороны действующих кадастровых инженеров профессиональной активности в течение предыдущих 3 лет.

Вместе с тем, кадастровый бизнес сегодня подвержен целому комплексу негативных воздействий, существенно усложняющих его осуществление. Считаем необходимым обратить внимание на следующие положения, реализация которых способствовала бы повышению эффективности кадастровой деятельности:

- отмена установленных государством произвольных, экономически необоснованных максимальных цен на кадастровые работы, при отсутствии утвержденных нормативов затрат времени, необходимых для выполнения кадастровых работ (установлены Минэкономразвития только для подведомственных организаций и в отношении только земельных участков), которые на деле оказались даже меньше минимально возможных цен для бизнеса.
- отмена 100% авансовых платежей по договору с физическими лицами, переход к полной оплате после завершения кадастрового учета, а в

перспективе- и после государственной регистрации прав, так как это, по нашему мнению, неминуемо приведет к возникновению либо увеличению кредиторской задолженности, увеличению финансовых и временных затрат кадастровых компаний на взыскание задолженности, уменьшению поступлений на расчетный счет денежных средств, возникновению задолженности по заработной плате и налогам, невозможности обновления основных средств и своевременному техническому перевооружению бизнеса;

Дополняет эти ограничения существующие проблемы в области организации создания и ведения органами кадастрового учета единого государственного реестра недвижимости (несовершенство информации, хранящейся в ЕГРН, непосредственно влияющей на возможность качественного выполнения кадастровых работ), постоянно меняющееся законодательство в сфере кадастровой деятельности, в том числе версии форматов XML, отсутствие законодательной регламентации способов распоряжения объектами капитального строительства (за исключением конечно совершения сделок).

2.3 Анализ результатов экспертного опроса действующих кадастровых инженеров Пензенской области

Кадастровая деятельность - это бизнес (предприятия малого и среднего бизнеса составляют в нем до 80%), причем высокотехнологичный, инновационный, высокозатратный, но низкодоходный бизнес, осуществляемый в условиях жесткой, конкуренции, который к тому же находится под значительным административным влиянием и теперь уже под саморегулированием.

Сегодня кадастровые организации, чтобы эффективно работать и выдержать конкуренцию, просто обязаны использовать и используют самые современные достижения науки и техники в области геодезии- навигационные системы высокоточного спутникового позиционирования, современные лицензионные геоинформационные системы. Все это требует повышенных, весьма не маленьких финансовых затрат, а также высококвалифицированных и

достойно оплачиваемых специалистов, способных применять эти достижения на практике. Используя данные технологии в своей работе, получая кадастровую информацию в электронном виде и осуществляя подачу документов для кадастрового учета посредством электронных сервисов портала Росреестра, кадастровые организации вместе с Кадастровой палатой, Росреестром и Минэкономразвития, являются локомотивами, продвигающими оказание государственных и муниципальных услуг в электронном виде в экономическую деятельность хозяйствующих субъектов и жизнь простых людей, являются лидерами в этой сфере.

Вместе с тем, кадастровый бизнес сегодня подвержен целому комплексу негативных воздействий, существенно усложняющих его осуществление.

С 1 декабря 2016г. вступило в силу требование обязательного членства кадастровых инженеров в саморегулируемой организации, 1 января 2017г. вступил в силу Федеральный закон №218 «О государственной регистрации недвижимости». Одной из задач ВКР было проанализировать влияние законодательных изменений на развитие института кадастровых инженеров в Пензенской области, для чего был проведен экспертный опрос кадастровых инженеров Пензенской области. Выборка составила 45 человек. Анкета экспертного опроса приведена в прил. 1.

Более половины респондентов имеют большой опыт в кадастровой деятельности, более 5 лет (рис.8).

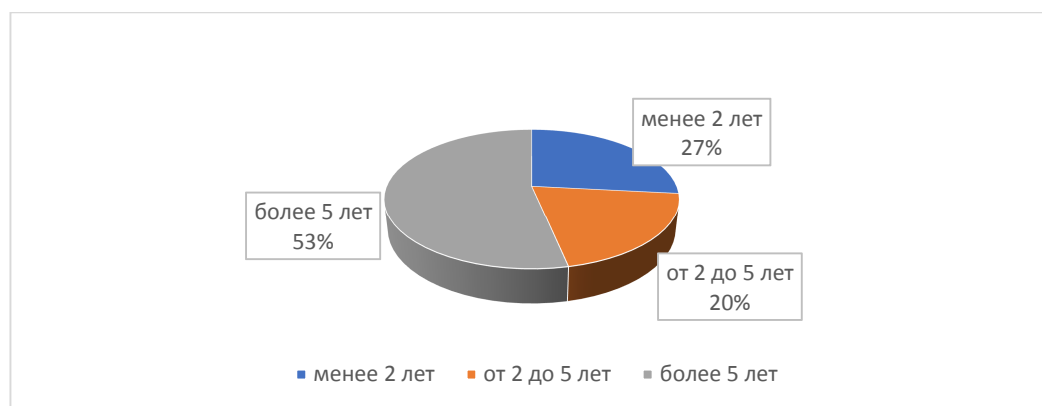


Рисунок 8- Структура института кадастровых инженеров Пензенской области по опыту работы в годах

Как видно из диаграммы (рис. 9), кадастровый бизнес в Пензенской области на сегодняшний день представлен небольшими организациями, число сотрудников в которых не превышает 10 человек.

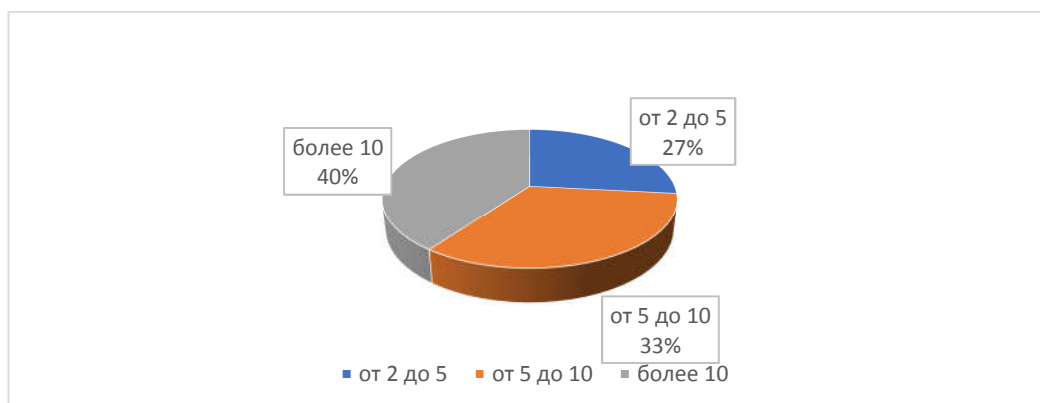


Рисунок 9 - Структура института кадастровых инженеров Пензенской области по числу сотрудников в организациях, выполняющих кадастровые работы

Как показало исследование, около половины организаций в Пензенской области, выполняющих кадастровые работы, вынуждены были провести сокращение штатов в связи с кризисными явлениями в экономике, однако значителен процент организаций, сохранивших число своих сотрудников и даже увеличивших (рис. 10). Можно сделать вывод, что в условиях сложной экономической ситуации важное значение имеет грамотность менеджеров.

Диаграмма на рис. 11 наглядно демонстрирует профессиональное самочувствие кадастровых инженеров Пензенской области в результате кризиса 2015г. Его влияние ощутили на себе 80% респондентов. Нововведения в кадастровой сфере и изменения в законодательстве отрицательно воспринимаются 87 % респондентов (рис.12).

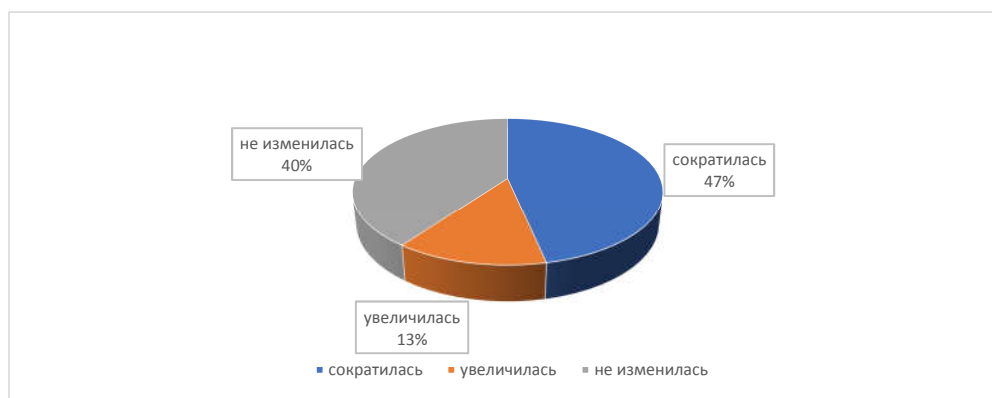


Рисунок 10 – Анализ изменения штатной численности организаций, выполняющих кадастровые работы в Пензенской области, в период кризиса 2015-2016гг.

Можно предположить, что изменения учетно-регистрационной системы еще не нашли понимания в профессиональной среде. Кроме того, частые изменения в кадастровой деятельности, отсутствие стабильности в работе создают дополнительные помехи для успешного функционирования организации.

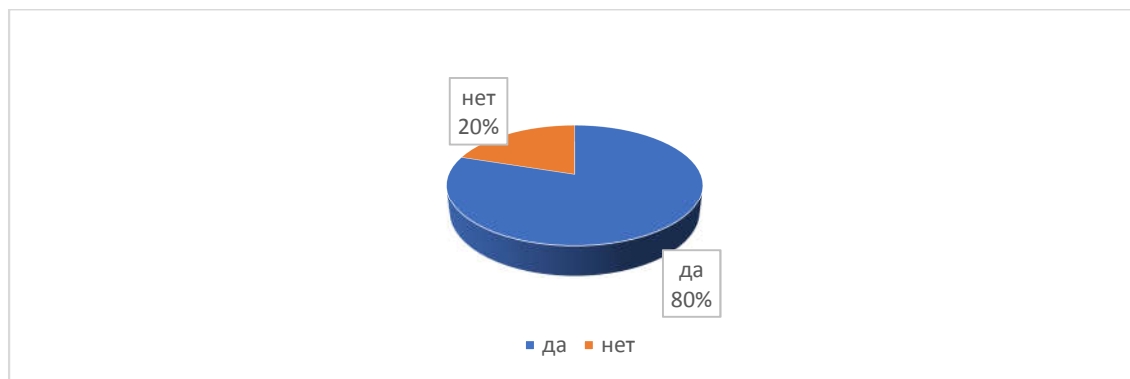


Рисунок 11 - Влияние экономического кризиса 2015г. на профессиональное самочувствие кадастровых инженеров Пензенской области



Рисунок 12 – Отношение кадастровых инженеров Пензенской области к изменениям в учетно-регистрационной системе и законодательстве о кадастровой деятельности

В связи с изменившимися требованиями к осуществлению кадастровой деятельности возникает вопрос о формировании ценовой политики. Большинство опрошенных специалистов считают необходимым повышение стоимости кадастровых работ в 2017г. (рис. 13).

Ценовая политика в кадастровой деятельности является на сегодняшний день острым вопросом. Законодательство России регламентирует его следующим образом. Согласно п.3 ст.47 Федерального закона №221 «О кадастровой деятельности» предельные максимальные цены (тарифы, расценки,

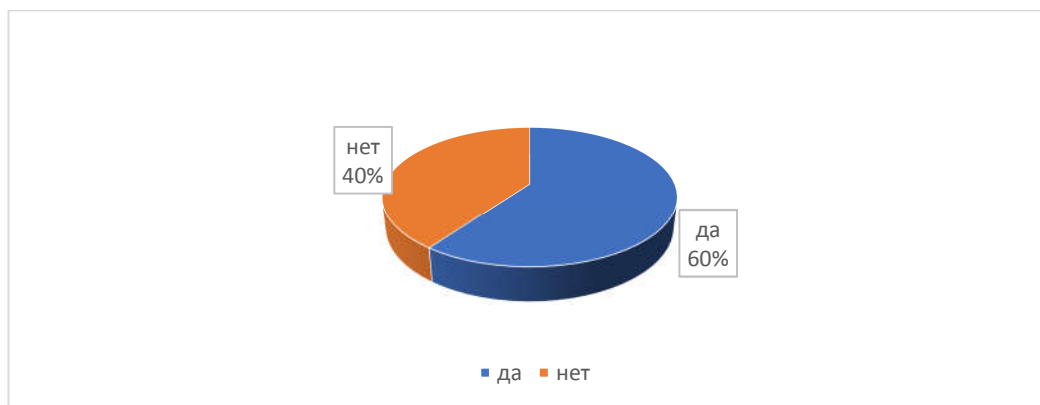


Рисунок 13 – Отношение кадастровых инженеров к необходимости повышения стоимости кадастровых работ в 2017г.

ставки и тому подобное) кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 марта 2018 года. При этом установленные в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 30 июня 2006 года N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" до дня вступления в силу настоящего Федерального закона предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, признаются установленными предельными максимальными ценами (тарифами, расценками, ставками и тому подобное) кадастровых работ в отношении указанных земельных участков.

При этом автором ВКР был осуществлен вторичный анализ опроса кадастровых инженеров в количестве 475 [<http://infocadastre.ru/>] в отношении их намерений повысить цены на кадастровые работы в 2017г. [7]. Ответы респондентов показали следующие результаты:

- не планирую, конкуренция этого делать не позволяет (21%);
- да, но незначительно, в условиях кризиса это неприемлемо (41%);

- да, существенно, изменения в законодательстве не оставляют мне другого выбора (37%).

Разделились во мнениях опрошенные кадастровые инженеры относительно необходимости законодательного регулирования ценообразования на рынке кадастровых работ (рис. 14).

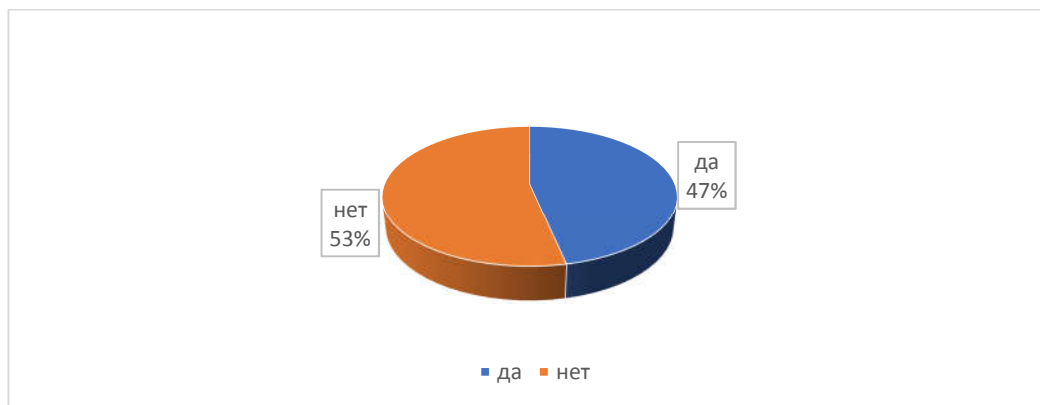


Рисунок 14 – Отношение кадастровых инженеров к необходимости законодательного регулирования ценообразования на рынке кадастровых работ

Проведенное исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

- 1) региональный институт кадастровых инженеров претерпевает изменения в связи с сокращением численности;
- 2) региональный кадастровый бизнес – это преимущественно небольшие организации численность не более 10 человек;
- 3) региональный кадастровый бизнес испытывает на себе негативные последствия экономического кризиса и отрицательно воспринимает изменения в законодательстве;
- 4) можно прогнозировать увеличение стоимости кадастровых работ в 2017г., если не будет жесткого закрепления цен на региональном уровне.

2.4 Риски в кадастровой деятельности

То, что происходит в кадастровом бизнесе, надо измерять. Если бизнесмен не измеряет свой бизнес, это означает, что он на самом деле ни чем не управляет. Каждый предприниматель должен знать и предвидеть риски,

которые могут возникнуть у его бизнеса. Это понимает большинство предпринимателей. Риски предприятия подразделяются на несколько видов:

- **Политические риски.** Деятельность государства подвержена постоянным изменениям, к примеру, смена власти, военные действия, гражданские восстания и другое. Все эти перемены оказывают влияние на жизнедеятельность общества, и в частности на деятельность предпринимателей. Такое воздействие может вызвать не только огромные убытки, но и разрушение предприятия. Это один из немногих рисков, последствий которого избежать невозможно. В таком случае можно только постараться минимизировать потери от воздействия риска.

Примером политического риска в КД является частое изменение земельного законодательства и законодательства, регулирующего ведение кадастровой деятельности. Так, введение обязательного саморегулирования КД с 1 декабря 2016г, а также страхования КД. существенно повлияло на кадастровый бизнес. Политическая обстановка в мире, международные отношения России, политическая стабильность/нестабильность косвенно так же влияют на ведение бизнеса в сфере кадастровых работ.

- **Социальные риски.** Период дефицита давно закончился, и в настоящее время отмечается изобилие предлагаемых товаров и услуг. По этой причине вкусы и предпочтения потребителей меняются очень часто. Поэтому предприниматели должны уметь предугадывать поведение потребителей, клиентов. Ведь вложенные деньги должны приносить прибыль. Для того, чтобы выгодно вложить свои материальные, трудовые ресурсы и избежать воздействия социальных рисков, необходимо учитывать изменения, происходящие в целевой аудитории предприятия, т.е. среди тех потребителей, которые заинтересованы в приобретении товаров/услуг конкретного предприятия. Важно помнить, что предложение порождает спрос, а не наоборот.

Потребителями кадастровых услуг являются различные по уровню доходов группы граждан. Группу риска для КИ составляют малообеспеченные граждане, обладатели недвижимости, пенсионеры. Снижение доходов таких групп населения, их экономическое положение так же способно повлиять на развитие кадастрового бизнеса.

Экономические риски малого бизнеса. Эти риски связаны с изменением экономической ситуации в стране, а также внешнеэкономической деятельности. Примером таких рисков может служить нестабильность внутренней экономики государства, введение ограничений на торговлю, изменение таможенных пошлин и прочее.

Установление региональных минимальных цен.

Кризисные явления в экономике страны. Снижение доходов населения. Сворачивание бизнеса. Сокращение производств. Удорожание банковских кредитов, валютный курс рубля. Увеличение цен на услуги организаций, сопровождающих кадастровый бизнес (публикация извещений о согласовании в СМИ, изготовление рекламы, изготовление ЭЦП, приобретение и обслуживание необходимого программного обеспечения, поверка и ремонт приборов.)

- **Экологические риски.** Такие риски возникают из-за неопределенности природно-климатических условий, вероятности стихийных бедствий и прочих факторов.

- **Климатические риски.** К таким рискам относятся сезонность, резкое изменение погодных условий. Погода не может быть предсказуемой на 100%, поэтому очень ранняя зима или жаркое лето могут резко изменить спрос потребителей, и, соответственно, степень реализации товаров предприятия. Вряд ли кто-то станет покупать осеннюю обувь, если зима наступит очень рано. Таких рисков очень трудно избежать, поэтому следует заранее тщательно продумывать стратегию деятельности предприятия.

Две последние группа рисков значительного влияния на кадастровый бизнес не оказывает.

- **Производственные риски предприятия.** Если ресурсы предприятия распределяются неправильно, то это обязательно отразится на деятельности предприятия. Это может привести к вынужденному снижению объемов производства, цены продукции, объемов реализации, а также повысить затраты на материалы, которые были использованы в результате неправильного их применения. Влияние этих рисков зависит от деятельности, знаний и опыта предпринимателя. Уровень квалификации и опыта как кадастровых инженеров, так и геодезистов, и менеджеров.

- **Коммерческие риски.** Эти риски предполагают решение проблем, связанных с выделением дополнительных денежных средств. К примеру, повышение предприятием-изготовителем закупочной цены на сырье, утрата качества товара во время его транспортировки и другие обстоятельства.

- **Региональные риски.** Положение в отрасли в конкретном регионе РФ, региональные изменения в отрасли и наличие конкурентов, несомненно, скажутся на деятельности предприятия. В таком случае намного сложнее завоевать определенное место на рынке. Для этого необходима оригинальная бизнес-идея. Занять лидирующие позиции не так уж просто, потребуется вложить достаточно сил и материальных затрат.

- **Информационные риски.** Они представляют собой неточности, неполноту предоставляемой информации, ошибочные данные и прочее.

Использование в кадастровых работ недостоверных сведений ЕГРН, наличие в ЕГРН тех. и реестровых ошибок, отсутствие актуальной картографической основы, геодезической основы.

3 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УСЛОВИЯХ РИСКА

3.1 Жизненный цикл кадастрового предприятия

Жизненный цикл организации — совокупность стадий развития, которые проходит фирма за период своего существования.

Эта теория рассматривается в рамках менеджмента и подразумевает прохождение организацией нескольких этапов развития (аналогия с живыми существами): становление, рост, зрелость, смерть. Но последний этап не совсем применим к организации, так как не всякое искусственное создание обязательно должно умереть.

Жизненный цикл имеет следующий вид: зарождение и становление, рост, когда фирма активно заполняет выбранный ею сегмент рынка, зрелость, когда фирма пытается сохранить имеющуюся долю рынка под своим контролем и старость, когда фирма быстро теряет свою долю рынка и вытесняется конкурентами. В дальнейшем организация либо ликвидируется, либо вливается в более крупную, либо разбивается на более мелкие организации, которые в зависимости от ситуации могут оказаться на стадиях роста или зрелости.

Жизненный цикл кадастрового предприятия можно представить следующим образом (рис.15)



Рис.15-Жизненный цикл кадастрового предприятия

На каждом этапе жизненного цикла кадастровое предприятие испытывает следующие угрозы и риски (рис.16)



Рис.16-Угрозы и риски кадастрового предприятия на разных стадиях жизненного цикла

3.2 Система управления рисками кадастрового предприятия

Во всем мире бизнес неизменно связан с риском, а на развивающемся российском рынке эта закономерность проявляется особенно остро. В своей деятельности предприниматели сталкиваются с различными видами рисков. Наступление любого из них неизбежно приводит к моральным и материальным потерям.

Основными средствами разрешения рисков являются: **избежание их, удержание, передача.**

Избежание риска означает простое уклонение от мероприятия, связанного с риском. Однако, избежание риска для предпринимателя зачастую означает отказ от прибыли. Например, заключение заведомо проблемных договоров, связанных с наличием кадастровых ошибок и судебных дел

Удержание риска — это оставление риска за предпринимателем, т.е. на его ответственности. Так, инвестор, вкладывая венчурный капитал, заранее

уверен, что он может за счет собственных средств покрыть возможную потерю венчурного капитала.

Передача риска означает, что предприниматель передает ответственность за риск кому-то другому, например, страховой компании.

Иначе говоря, на практике первое, что нам необходимо решить — это принять стратегическое решение о стиле работы с имеющимися у нас рисками

Вторым, более детализированным элементом управления рисками является принятие решения об инструменте **снижения степени риска**. Снижение степени риска — это сокращение вероятности и объема потерь. Для снижения степени риска применяются различные приемы. Наиболее часто в мировой практике управления бизнесом применяют следующие способы снижения риска (см. рис.17)



Рис.17- Способы снижения риска

Остановимся более подробно на таком способе снижения риска, как **«Страхование»**. Страхование риска есть по существу передача определенных рисков страховой компании.

Могут быть применены два основных способа страхования: имущественное страхование и страхование от несчастных случаев.

Страхование оборудования, принадлежащего подрядчику, широко используется подрядчиками и субподрядчиками, когда в своей деятельности они применяют большое количество принадлежащего им оборудования с высокой восстановительной стоимостью.

Эта форма страхования обычно распространяется также на арендуемое оборудование. Кроме того, она часто применяется для защиты от последствий физического повреждения транспортных средств.

Страхование общей гражданской ответственности является формой страхования от несчастных случаев и имеет целью защитить генерального подрядчика в случае, если в результате его деятельности третья сторона потерпит телесные повреждения, личный ущерб или повреждение имущества.

Страхование профессиональной ответственности.

К профессиональным лицам, в отношении которых должно быть осуществлено страхование, относятся, в том числе, и кадастровые инженеры. Объектом страхования профессиональной ответственности являются ошибочные действия профессионалов, в результате которых могут возникнуть события, которые приведут клиентов к ущербу. Повышение правовой культуры населения неизменно влечет увеличение числа претензий со стороны лиц, пострадавших в результате некачественно оказанных услуг. И, безусловно, риск предъявления претензии значительно возрастает, если эти услуги платные. Страхование профессиональной ответственности позволяет переложить риск непреднамеренного причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на страховую компанию. Наличие договора страхования не говорит о безответственном отношении организации к своим профессиональным обязанностям, а, наоборот, свидетельствует о добросовестном, рациональном и

ответственном подходе к интересам своих партнеров. Ошибиться может каждый, и организация, которая не полагается легкомысленно на безупречность своих сотрудников, а заботится о надежной защите как своих, так и партнерских интересов, гарантируя им компенсацию ущерба, вызывает гораздо больше доверия у своих контрагентов. Страхование профессиональной ответственности объединяет виды страхования имущественных интересов различных категорий лиц, которые при осуществлении профессиональной деятельности могут нанести ущерб третьим лицам.

Страхование профессиональной ответственности как один из способов снижения рисков

Страхование профессиональной ответственности – только недавно появилось на российском рынке страховых услуг. Возможно именно поэтому в действующем законодательстве РФ, по состоянию на сегодняшний день отсутствует определение страхования профессиональной ответственности. Вступая в отношения такого рода, страхователь (клиент) и страховщик (СК) должны руководствоваться общими принципами гражданского права, частью которого является и регулирование в сфере страхования.

Обязательное страхование ответственности кадастрового инженера должно быть произведено на сумму не менее 2,5 млн. руб. в отношении каждого кадастрового инженера.

Так, например, в Ассоциации кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона, в состав которой вошли кадастровые инженеры Пензенской области действует договор коллективного страхования с ОАО «АльфаСтрахование», по условиям которого стоимость целевого страхового взноса составляет 1 200 рублей в год для каждого кадастрового инженера. Страховая сумма на каждого члена Ассоциации 2 500 000 рублей

Страхование профессиональной ответственности (СПО) – одна из самых дорогих страховок, а отсутствие четких законодательных формулировок повышает степень риска страхователей и делает возможность получить страховые выплаты в случае наступления страховых случаев в определенной

мере призрачными. Однако избежать двусмысленности и четко определить рамки, в которых будут осуществляться отношения по СПО между страхователем и СК – вполне под силу каждому заинтересованному лицу. Только нужно помнить, что договариваться об условиях участия в любом начинании нужно на берегу, поскольку после отплытия – подписания договора страхования – изменить что-либо будет практически невозможно.

Как определено законом РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации», одним из основных документов, на который должны ориентироваться как клиенты, так и СК при оформлении договорных отношений в сфере добровольного страхования, являются Правила страхования. Правила страхования разрабатываются либо каждой СК самостоятельно, либо, если СК входит в ассоциацию страховщиков, она должна соблюдать Правила, принятые для всех СК, входящих в данную ассоциацию. Правила страхования всегда должны быть в свободном доступе. Добросовестные компании предлагают своим клиентам изучить Правила на начальном этапе переговоров, а также предлагают консультации по тем вопросам, которые возникают у клиента при изучении.

Поэтому при принятии решения кадастровым инженером или саморегулируемой организацией о страховании профессиональной ответственности необходимо изучить полный текст Правил страхования конкретной СК по выбранному направлению. В связи с тем, что каждый вид страховой деятельности довольно специфичен, некоторые СК идут на то, что под каждый конкретный вид договора страхования разрабатывают свои Правила страхования.

Независимо от вида страхования, каждые Правила должны содержать несколько обязательных разделов:

- Общие положения, в которых речь идет о том, что является объектом страхования, какие лица выступают субъектами договорных отношений и чем регулируется заключение и исполнение страховых договоров. В этом разделе клиенту нужно обратить внимание кто может быть застрахован данной

компанией; следующий основной раздел описывает страховые риски и страховые случаи. Здесь нужно внимательно изучить от каких профессиональных ошибок может быть застрахован клиент и что страховщик включает в страховые риски;

- Порядок определения страховых сумм и страховых выплат. В нем указывается, какие конкретно условия должны быть оговорены в страховых договорах; раздел, посвященный заключению, исполнению и прекращению договора с СК содержит информацию о том, какие документы необходимо будет предоставить его сторонам на преддоговорном этапе, какие действия каждая сторона должна осуществлять для исполнения условий, которые установлены договором, и в каких случаях договор может быть расторгнут; случаи, когда СК получает право отказать выплачивать клиенту страховую выплату.

Компания «Росгосстрах» на сегодняшний день является одной из самых надежных СК. Она позволяет осуществить страхование ответственности на довольно выгодных условиях. Объем страхового покрытия достаточно обширен. Он включает в себя: причинение вреда имуществу третьих лиц; причинение вреда здоровью или жизни. Величина страховой премии зависит от большого количества самых разных факторов: региона; длительности действия страхового договора; особенностей деятельности страхователя; объемов деятельности. Получатели страхового возмещения предварительного оговариваются в заключаемом договоре. Важным достоинством предоставляемых в Росгосстрахе услуг является возможность страхования профессиональной деятельности. На сегодняшний день данная СК предоставляет наиболее выгодные условия.

Организация обязательного страхования профессиональной ответственности должна строиться на следующих **принципах**:

1) соблюдением требований федерального законодательства Российской Федерации, в том числе требований к минимальной страховой сумме;

2) оптимизация страхового покрытия: выбор страховых организаций для заключения коллективного договора страхования должен осуществляться на конкурентной основе с целью выбора страховщика, предложившего оптимальное соотношение цены и качества страховых услуг;

3) договор страхования по выбору кадастрового инженера может заключаться путем личного и (или) коллективного страхования. При осуществлении личного страхования страхователем выступает кадастровый инженер, при коллективном - страхователем выступает СРО. Возможно совместное использование систем коллективного и личного страхования.

4) размер страховой суммы по договору страхования (при личном страховании и (или) коллективном страховании) не может составлять менее двух с половиной миллионов рублей в отношении каждого кадастрового инженера.

Обязательными требованиями, предъявляемыми к страховой организации, с которой Ассоциация СРО «Кадастровые инженеры» (г. Москва) вправе заключить договор обязательного страхования гражданской ответственности ее членов, являются:

1) страховая организация должна быть создана в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) страховщик должен быть зарегистрирован на территории Российской Федерации;

3) размер оплаченного уставного капитала составляет не менее 500 млн.рублей;

4) опыт работы на страховом рынке - не менее 10 лет;

5) размер собственных средств - не менее 1000 млн. рублей;

6) к страховой организации не применялись процедуры банкротства либо санкции в виде приостановления или аннулирования действия лицензии на осуществление страховой деятельности в течение последних пяти лет;

7) текущий рейтинг надежности, присвоенный агентством «ЭкспертРА», не ниже A++;

8) наличие лицензии на право осуществления добровольного имущественного страхования.

Основные требования к договору страхования

Объектом страхования по договору страхования являются имущественные интересы кадастрового инженера (застрахованного лица), связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору страхования является возникновение обязанности кадастрового инженера возместить убытки, причиненные заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, действиями (бездействием) кадастрового инженера в результате осуществления кадастровой деятельности с нарушением требований федерального законодательства и иных нормативных правовых актов в области кадастровых отношений, других федеральных законов и нормативных актов.

Договором страхования должно быть предусмотрено, что возникновение обязанности кадастрового инженера возместить убытки, причиненные заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, может быть установлено вступившим в законную силу решением суда или признано таким кадастровым инженером и страховщиком.

Под действием (бездействием) кадастрового инженера в рамках договора страхования должны предусматриваться ошибки, упущения, недоработки, ненадлежащее исполнение обязанностей, нарушения и несоблюдения требований законодательства Российской Федерации и иные, допущенные в ходе кадастровой деятельности, в том числе:

1) при определении координат характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координат характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства;

2) при осуществлении обработки результатов определения вышеуказанных координат, в ходе которой определялась площадь объектов недвижимости и осуществлялось описание местоположения объектов недвижимости;

3) при подготовке к процедуре согласования местоположения границ земельного участка и непосредственном ее проведении;

4) при установлении местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов;

5) при оказании услуг в установленных федеральным законодательством в области кадастровых отношений случаях;

6) при определении и указании характеристик объектов недвижимости в межевых, технических планах, актах обследования, карт-планах территории;

7) недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в государственный кадастр недвижимости (единый государственный реестр недвижимости) внесены сведения об объектах недвижимости;

8) предоставление органом, уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, а также другими органами государственной власти и органами местного самоуправления недостоверных сведений и материалов в результате непреднамеренной ошибки;

9) при формировании, подготовке и сдаче в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости, межевых, технических планов, актов обследования, карт-планов территории и иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации документов.

3.3 Регулирование ценообразования на кадастровые работы по Пензенской области

Ценообразование на кадастровые работы в Пензенской области регулируется законом Пензенской области от 28 мая 2007 года номер 1284-зпо «О предельных максимальных ценах работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и индивидуального гаражного строительства» (с изменениями на: 17.04.2015)

Закон гласит, что:

Следует установить на период до 1 марта 2018 года предельные максимальные цены работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных.

1) для дачного хозяйства, огородничества, садоводства на территориях:

- города Пензы - 3430 рублей;
- сельских районов - 2058 рублей;

2) для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства на территориях:

- города Пензы - 5488 рублей;
- городов Кузнецка, Сердобска, Каменки, Нижнего Ломова, Заречного, Белинского, Городище, Никольска, Спасска, Сурска, рабочих поселков - 4116 рублей;
- сельских населенных пунктов - 2744 рублей;

3) для индивидуального гаражного строительства на территориях:

- города Пензы - 2744 рублей;
- других населенных пунктов - 2058 рублей.

Разберемся, что означает понятие «территориальное землеустройство», является ли оно синонимом понятию «кадастровые работы» и должны ли кадастровые фирмы соблюдать данные максимальные цены.

Согласно учебному пособию М.В. Ванжа, К.А. Юрченко «Землеустройство»: Территориальное землеустройство — это комплекс мероприятия по образованию новых, упорядочению и изменению существующих землевладений и землепользовании (земельных участков), специальных фондов земель, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, а также отводу земельных участков в натуре (на местности).

Согласно учебному пособию В.Н. Манжалей «Землеустройство: Организационно-экономические основы»: Территориальное землеустройство – это система или совокупность экономических, социальных, правовых и технических мероприятий по распределению земель между собственниками, отраслями народного хозяйства, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами внутри отраслей при помощи юридических и технических действий.

Согласно Федеральному закон "О землеустройстве" от 18.06.2001 N 78-ФЗ (последняя редакция) объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, а также части указанных территорий и зон.

Исходя из данных понятий нельзя сделать однозначный вывод, что - уточнение границ и площади земельных участков; образование земельных участков из государственных и муниципальных земель; перераспределение земель; объединение земельных участков; раздел земельных участков; выдел земельных участков; подготовка технических планов на здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства; геодезические измерения; вынос границ относятся к **территориальному землеустройству. Следовательно, ориентироваться на данные максимальные цены невозможно.**

Согласно приказу Минэкономразвития РФ от 18 января 2012 № 14 "Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана"

Приведем пример: производится уточнение земельного участка с кадастровым номером 58:29:1009022:22 площадью 748 м². Протяженность границ земельного участка составила 110 м. Земельный участок находится в частной собственности гражданина, местоположение границ земельного участка установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства. Ближайшие пункты опорной межевой сети (ОМС) находятся на расстоянии 25 км от земельного участка. Земельный участок расположен в 20 км от местонахождения федерального государственного унитарного предприятия, выполняющего кадастровые работы.

При этом: ЗП_исп = 17000 руб.; Рабочее время = 147 час.; соотношение Выручка/ФОТ равным 1/0,4 или 2,5; НДС = 0,18.

Расчет трудоемкости кадастровых работ приведен в таблице 2.

Расчет цены нормативного человеко-часа кадастровых работ

Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по формуле, приведенной в пункте 5 раздела II методики.

$$\text{Цена_нормочаса} = 17000 / 147 * 2,5 = 289,11 \text{ руб./чел.-час.}$$

Расчет Размера платы за оказание Услуг

Размер_платы рассчитывается в соответствии с формулой, приведенной в пункте 2 раздела II методики.

$$\text{Размер_платы} = 52,73 * 289,11 * (1 + 0,18) = 17988,83 \text{ рублей.}$$

В расчет платы за кадастровые работы не включена цена за получение исходных сведений в органе кадастрового учета.

Согласно Закону Пензенской области от 28 мая 2007 г. N 1284-ЗПО "О предельных максимальных ценах работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства,

Таблица 2.

Расчет трудоемкости кадастровых работ

№ и обозначения строк	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел.-часы)
1	2	3	4	5	6
1	Подготовительные работы	-	т1, т2, т4а	ИТОГО (сумма стр. 1.1 + 1.2 + 1.3)	19,332
1.1	Изучение документов	-	т. 1	$A + B$	8,8
а	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	$A = 5,6$	5,6
в	Кол. видов документов (шт.)	2	-	$B = 2 * 1,6$	3,2
1.2	Полевое обследование геодезической основы	-	т. 2	A	8,0
а	Объект - пункт ОМС (шт.)	1	-	$A = 1 * 8,0$	8,0
1.3	Составление разбивочного чертежа	-	т. 4а	$A + B$	2,532
а	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	$A = 1 * 2,4$	2,4
в	Протяженность границ земельного участка (км)	0.11	-	$B = 1,2 * 0,11$	0,132
2	Определение координат пунктов съемочного обоснования	-	т. 8	ИТОГО	14,7
а	Количество точек (шт.)	10	I кат. быстрая статика	$A = 10 * 1,47$	14,7
3	Опред. координат характер. точек границ зем. уч.	-	т. 9	ИТОГО	5,1
а	Количество точек (шт.)	2	I кат. до 500 м	$A = 10 * 0,51$	5,1
4	Вычерчивание граф. части меж. плана зем. уч.	-	т. 13	ИТОГО	5,6
а	Межевой план (шт.)	1	-	$A = 1 * 4,0$	4,0
в	Лист формата А4	1	-	$B = 1 * 1,6$	1,6
5	Оформление межевого плана	-	т. 16	ИТОГО	8,0
а	Межевой план (шт.)	1	-	$A = 1 * 8,0$	8,0
6	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 5	52,73

индивидуального жилищного строительства и индивидуального гаражного строительства" предельные максимальные цены работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков предназначенных для дачного хозяйства, огородничества, садоводства на территории города Пензы составляет 3430 рублей, что не соответствует стоимости рассчитанной по приказу Минэкономразвития РФ от 18 января 2012 № 14 "Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана"

Данное сравнение и рассмотрение понятий территориального землеустройства, позволяют сделать вывод, что цена на кадастровые работы в 3430 рублей является неприемлемой, а стоимость в 17000 рублей является завышенной по сравнению с рыночной, поэтому следует ориентироваться на цены в соответствии с правилами бенчмаркинга и ориентируясь на средние цены по городу.

Если затрагивать вопрос о стоимости кадастровых работ, то на территории Пензенской области стоимость кадастровых работ по подготовке межевого плана на земельные участки площадью до 15 соток колеблется: • от 5000 до 15000 тыс. рублей для физических лиц; • от 7000 до 30000 тыс. руб. – для юридических лиц. Увеличивается площадь участка - увеличивается и цена на кадастровые работы: как правило, цена договорная, в среднем изготовление межевого плана на участок от 25 соток и более составляет на 20% выше. Стоимость кадастровых работ по подготовке технического плана обходится гражданам чуть дешевле: если необходимо оформить здание, сооружение или объект незавершенного строительства площадью до 200 кв.м. – 5000 – 8000 тыс.руб., если площадь более 200 кв.м. – 8000-12000 тыс.руб. Если технический план подготавливается на помещение (например, квартиру), стоимость кадастровых работ относительно небольшая: от 5000 до 9000 опять же в зависимости от площади и сложности объекта.

Рассмотрим политику ценовую конкурентов, занимающих лидирующие позиции на рынке кадастровых работ в условиях экономического кризиса(2015-2016гг)

Для эффективного ведения бизнеса очень важно правильно установить цену на предлагаемые услуги, проанализируем установление цен на кадастровые услуги, применив бенчмаркинг.

Бенчмаркинг (benchmarking) - представляет собой процесс сравнения продуктов, услуг или процессов одной организации с продуктами, услугами или процессами другой организации. Иногда, проводят сравнение внутри одной и той же организации. Цель этого процесса заключается в поиске улучшений тех аспектов, по которым проводится сравнение. Сравним такие фирмы, применив конкурентный бенчмаркинг.

Конкурентный бенчмаркинг – сравнение с прямыми конкурентами (по предоставляемым продуктам или услугам), работающими на местном, региональном или международном рынке.

Методология бенчмаркинга включает в себя определенные этапы:

- Выбирается конкретная функция бизнеса производителя или продавца;
- Выбирают параметры, по которым будет проходить сравнение. Это может быть один критерий, а может быть и группа. Мы произведем сравнение по одному критерию- цена на конкретные услуги
- Собирается информация о похожих производителях или продавцах. Необходимо собрать информацию о похожих фирмах Пензы
- Полученная информация тщательно анализируется;
- Разрабатывается проект тех изменений, которые будут внесены в эту функцию;

- Ведется подготовка экономического обоснования планируемых изменений;
- Изменения внедряются в практическую деятельность компании;
- Осуществляется контроль хода внедренных изменений и им дается итоговая оценка.

Определим конкурентов на основе информации размещенной в сети интернет на официальных сайтах кадастровых фирм г.Пензы:

1. Межевание в Пензе и области <http://www.mezhevanie-penza.ru>
2. Компас <http://компас58.рф>
3. ПензГеоЦентр <http://penzgeocentr.ru/tseny>
4. Межа <http://mezha58.ru>
5. ПензГеоИзыскания <http://geopenza.ru>
6. ТехПлан <http://tehplan.ru>
7. Центр оформления недвижимости <http://penzakadastr.ru>

На сайтах данных компаний есть раздел «Цены на услуги», однако не во всех компаниях на официальном сайте представлены подробные цены на каждую услугу, зачастую просто написано «цены от.....», это такие компании как:

1. Межевание в Пензе и области <http://www.mezhevanie-penza.ru>
2. Межа <http://mezha58.ru>

Так же есть сайты, которые не отображают свою ценовую политику на своих официальных сайтах, это компании:

1. ПензГеоИзыскания <http://geopenza.ru>
2. ТехПлан <http://tehplan.ru>

Существуют компании, которые «берут» своих клиентов своими низкими, подробными ценами, это:

1. Компас <http://компас58.рф>
2. ПензГеоЦентр <http://penzgeocentr.ru/tseny>
3. Центр оформления недвижимости <http://penzakadastr.ru>

В таблице 3 проведен анализ цен данных компаний

Таблица 3

Анализ цен конкурентов

Вид услуг	Стоимость услуг			Минимальная цена
	Компас	ПензГеоЦентр	Центр оформления недвижимости	
Топографическая съемка участка	3500	3500	3500	3500
Межевание земельного участка г.Пенза	8000	8000	От 8000	8000
Межевание земельного участка, Пензенская область	9000-10000	От 8000	От 7000	От 7000
Межевание дачного земельного участка	7000	От 6000	От 7000	От 6000
Раздел земельного участка	От 6000	7000	6000	6000
Вынос границ земельного участка в натуру	500 р/точка	500 р/точка	500 р/точка	500 р/точка

Анализ полученной информации привел к выводу: так как фирмы-конкуренты уже «устоялись» на рынке кадастровых работ, кадастровой фирме, которая только начинает работать, было бы логично установить цену равную минимальной.

3.4 Повышение эффективности кадастровой деятельности на стадии зрелости кадастрового предприятия

Под **эффективностью** кадастровой деятельности следует понимать процесс проведения определенного объема и вида кадастровых работ и услуг, приносящих определенный результат, получаемый в результате их проведения. В число кадастровых работ, по которым производится расчет эффективности, входит производство межевых планов кадастровыми инженерами организации.

Под эффектом кадастровой деятельности следует понимать результат кадастровых работ, выраженный в абсолютных и относительных показателях (доход, площади, процент возвращенных документов и т. д.).

Эффективность предприятий в сфере кадастровой деятельности (включая деятельность кадастровых инженеров) можно подразделять в соответствии с рис. 18



Рисунок 18 – Виды эффективности кадастровой деятельности

Для вхождения на рынок кадастровых работ разработаны довольно жесткие условия. Для успешного развития кадастрового бизнеса необходимо быть конкурентоспособной фирмой среди сотен конкурентов. А также в условиях экономического кризиса необходимо применять определенные меры, которые позволят сохранить заработок и востребованность фирмы, занимающейся кадастровой деятельностью.

Целью ВКР является выявление возможностей эффективной организации и поддержание работоспособности кадастрового предприятия в условиях риска.

Один из видов риска-это кризис. Экономический (финансовый) кризис — это фундаментальное расстройство финансовой системы государства, подразумевающее внезапное уменьшение стоимости фондовых инструментов, общее падение темпов производства, а также стремительный рост безработицы и инфляции. Все кризисы в истории легко разделить на три взаимосвязанные группы: банковские, валютные и долговые. Россия испытала валютный кризис в 2014 году — резкое ослабление российского рубля по отношению к иностранным валютам, вызванное стремительным снижением мировых цен на нефть, от экспорта которой во многом зависит доходная часть бюджета России, а также введением экономических санкций в отношении России в связи с событиями на Украине.

Рассмотрим широко используемые техники выживания малого и среднего бизнеса в условиях кризиса:

- Сокращение затрат до минимально возможного уровня. Дорогостоящие ремонты или сложные маркетинговые исследования лучше отложить до более спокойных времен
- Анализ цен конкурентов своих поставщиков, возможность нахождения компании чьи цены окажутся более выгодными, это позволит сэкономить
- Оценка эффективности каждого сотрудника и возможное сокращение штата
- Упорядочение финансов
- По возможности максимально сократите объем кредитов.
- Избавление от валютных кредитов лучше(погасить их досрочно, если такая возможность есть, либо попытаться договориться с банком об их переоформлении в рублевые)

Рассмотрим условия, возможности эффективного ведения кадастрового бизнеса в условиях риска примере одной организации г. Пензы, которая занимается кадастровыми работами.

Мы произвели расчёт затрат на содержание организации, выполняющей кадастровые работы, доходов организации, затраты организации с учетом налогов,экономическую эффективность за период 2012-2013 годы и 2015-2016 годы и сравнили эти показатели, подытожив все сравнением эффективности работы одной и той же фирмы в годы до кризиса(риска) и в годы кризиса(риска), после принятия определенных мер, направленных на сохранение кадастрового предприятия в условиях 2015-2016 годов

В табл. 4 приведены ориентировочные затраты на содержание организации за периоды июнь 2012г – июнь 2013 г.;июнь 2015 г – июнь 2016 г.

Таблица 4

Затраты на содержание организации, выполняющей кадастровые работы

	июнь 2012г – июнь 2013г		июнь 2015г – июнь 2016г	
Статья затрат	Расчетная единица (руб./мес.)	Затраты (руб./год)	Расчетная единица (руб./мес.)	Затраты (руб./год)
1	2	3	4	5
Средняя зарплата	15000	7 сотрудников $15000 \cdot 12 \cdot 7 = 1260000$	17000	5 сотрудников $17000 \cdot 12 \cdot 4 = 1\,020\,000$
Аренда помещения	8000	$8000 \cdot 12 = 96000$	8000	$8000 \cdot 12 = 96000$
Коммунальные платежи	1200	$1200 \cdot 12 = 14400$	1200	$1200 \cdot 12 = 14400$
Транспортные расходы	5000	$5000 \cdot 12 = 60000$	5000	$5000 \cdot 12 = 60000$
Оплата расходных материалов	1400	$1400 \cdot 12 = 16800$	1400	$1400 \cdot 12 = 16800$
Амортизация оборудования - 5% от стоимости.		7 комп. по цене 20 000 руб., 2 принтера по цене 9 000 руб., 1 электронная рулетка стоимостью 8000 руб., 1 комплект спутн. оборудования 490 000 руб.=32350 руб.		5 компьютера по цене 20 000 руб., 2 принтера по цене 9 000 руб., 1 электронная рулетка стоимостью 8000 руб., 1 комплект спутникового оборудования 490 000 руб.=30 350 руб.

Продолжение табл.4

1	2	3	4	5
Членство в СРО			3000	$3000 \cdot 3 = 9000$
Обновление программных средств, ЭЦП	8000 2500	Программа для кадастровых инженеров $8000 \cdot 4 = 32000$ Антивирус на всех сотрудников $2500 \cdot 7 = 17500$	10000 2500	Программа для кадастровых инженеров $10000 \cdot 3 = 30000$ Антивирус на всех сотрудников $2500 \cdot 5 = 12500$
Итого		1 529 050 руб.		1 258 700 руб.

С помощью сокращения штата работников и минимизации сторонних затрат удалось сократить расходы организации за год на 270 350 руб.

Для анализа доходов организации рассмотрим, выполняемые ею виды работ:

- уточнение границ и площади земельных участков;
- образование земельных участков из государственных и муниципальных земель;
- перераспределение земель;
- объединение земельных участков;
- раздел земельных участков;
- выдел земельных участков;
- подготовка технических планов на здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства;
- геодезические измерения;
- вынос границ в натуру.

В табл. 3 приведены показатели кадастровой деятельности организации, подготовку документов в которой осуществляют 3 кадастровых инженера за периоды июнь 2012 г – июнь 2013 г.; июнь 2015 г – июнь 2016 г.

Компания сохранила число заказов за счет снижения цен за оказываемые услуги. Выручка в период кризиса составила чуть меньше, но это не существенно повлияло на бизнес в целом.

Показатели кадастровой деятельности организации за год.

	июнь 2012г – июнь 2013г			июнь 2015г – июнь 2016г		
Наименование показателя	Значение (шт.)	Стоимость (руб./ед)	Итого	Значение (шт.)	Стоимость (руб./ед)	Итого
Межевой план	450	9000	4050000	450	7500	3375000
Технический план	250	7500	1875000	250	6500	1625000
Вынос границ в натуру	50	3000	150000	50	2500	125000
Топографическая съемка	150	4000	600000	150	3500	525000
Итого			6675000			5650000

Далее рассчитаем общие затраты организации с учетом налогов:

$$З_0 = Р_с + Р_н + Р_{зп} * 30,7\%, \quad (1)$$

где $З_0$ – общие затраты организации; $Р_с$ – расходы на содержание организации, $Р_н$ – расходы на налоговые отчисления, $Р_{зп}$ – расходы на заработную плату. 30,7 – сумма отчислений из заработной платы сотрудников (в Пенсионный фонд, медицинский фонд, фонд социального страхования, страховые отчисления).

$$Р_{н1} = Д * 6\% = 6675000 * 0,06 = 400\,500 \text{ руб.}$$

6% - ставка налогообложения в соответствии с упрощенной системой налогообложения.

$$З_{01} = 1\,529\,050 + 400\,500 + 1260000 * 30,7\% = 2\,316\,370 \text{ руб.}$$

$$Р_{н2} = Д * 6\% = 5650000 * 0,06 = 339\,000 \text{ руб.}$$

$$З_{02} = 1\,258\,700 + 339\,000 + 1020000 * 30,7\% = 1\,910\,840 \text{ руб.}$$

Экономическая эффективность определяется по формуле:

$$К_{эф} = Д / З_0 \quad (2)$$

$$К_{эф1} = 6\,675\,000 / 2\,316\,370 = 2,88$$

$$К_{эф2} = 5650000 / 1\,910\,840 = 2,95$$

Доход организации за период 2012-2013 годы=6675000-2316370=4358630 руб.

Доход организации за период 2015-2016 годы=5650000-1910840=3739160 руб.

Вывод: с помощью сокращения штата сотрудников, повышения заработной платы, снижения цен, и минимизации затрат кадастровой фирме удалось увеличить экономическую эффективность с коэффициента 2,88 до 2,95. Кадастровый бизнес, несомненно, в 2015-2016 г.г. претерпевает значимые перемены, очень сложно оставаться конкурентоспособной и финансово независимой фирмой, но если учитывать все нюансы рассмотренные в данной статье, можно не только сохранить бизнес в условиях кризиса, но и увеличить экономическую эффективность

Реклама

Современный мир сложно вообразить без рекламы. Она сопровождает нас повсюду: стоит включить компьютер, TV или радио, выйти из дома на улицу, зайти в супермаркет или Интернет, сесть в транспорт, и все виды рекламы буквально обрушиваются на наши главные органы чувств.

Игнорировать рекламу невозможно, убежать от неё некуда, можно только смириться с ней, а в идеале получать с её помощью доход.

Самослово «Реклама» имеет латинское происхождение и означает «выкрикивать, кричать». То есть в лингвистическом смысле слова уже кроется его основная суть – сообщать и распространять сведения о чем-либо без согласия слушателя.

Дадим несколько определений рекламы.

Реклама – вид маркетинговой коммуникации, распространение заранее оплаченной информации с целью привлечь к товару (услуге, компании или организации) потенциальных потребителей коммерческих или информационных продуктов.

Реклама — это информация, распространяемая различными способами с применением различных средств, адресованная широкому кругу лиц и с целью

привлечения внимания к объекту рекламирования. Реклама поддерживает интерес к продукту и обеспечивает его продвижение на рынке. Типичные объекты рекламы приведены на рис.19.

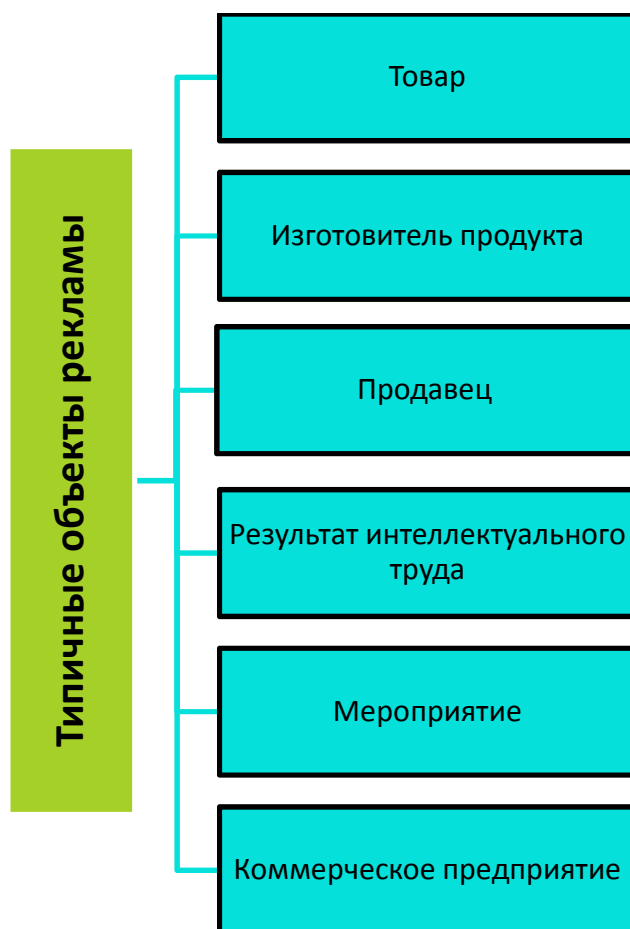


Рис.19-Типичные объекты рекламы

Реклама – метод неличного представления и продвижения продуктов, услуг, идей от имени изготовителя, распространителя, продавца, посредника. Это способ оплаченного распространения информации с заранее известным (или скрытым) источником финансирования, а также ведущее звено маркетинговых коммуникаций.

Самая эффективная реклама, это та, которая, во-первых, рассчитана именно на тех людей, которым нужен рекламируемый продукт (а не на всех), и, во-вторых, преподносится им с учетом того, что конкретно их интересует. Это может быть цена, дополнительный сервис, скорость обслуживания, качество продукта и пр. Узнайте, что больше всего волнует потенциального клиента, и делайте свою рекламу такой.

Где и на каких носителях вы будете делать рекламу, зависит от вашего бизнеса. Приведем небольшой список возможностей (рис 20)

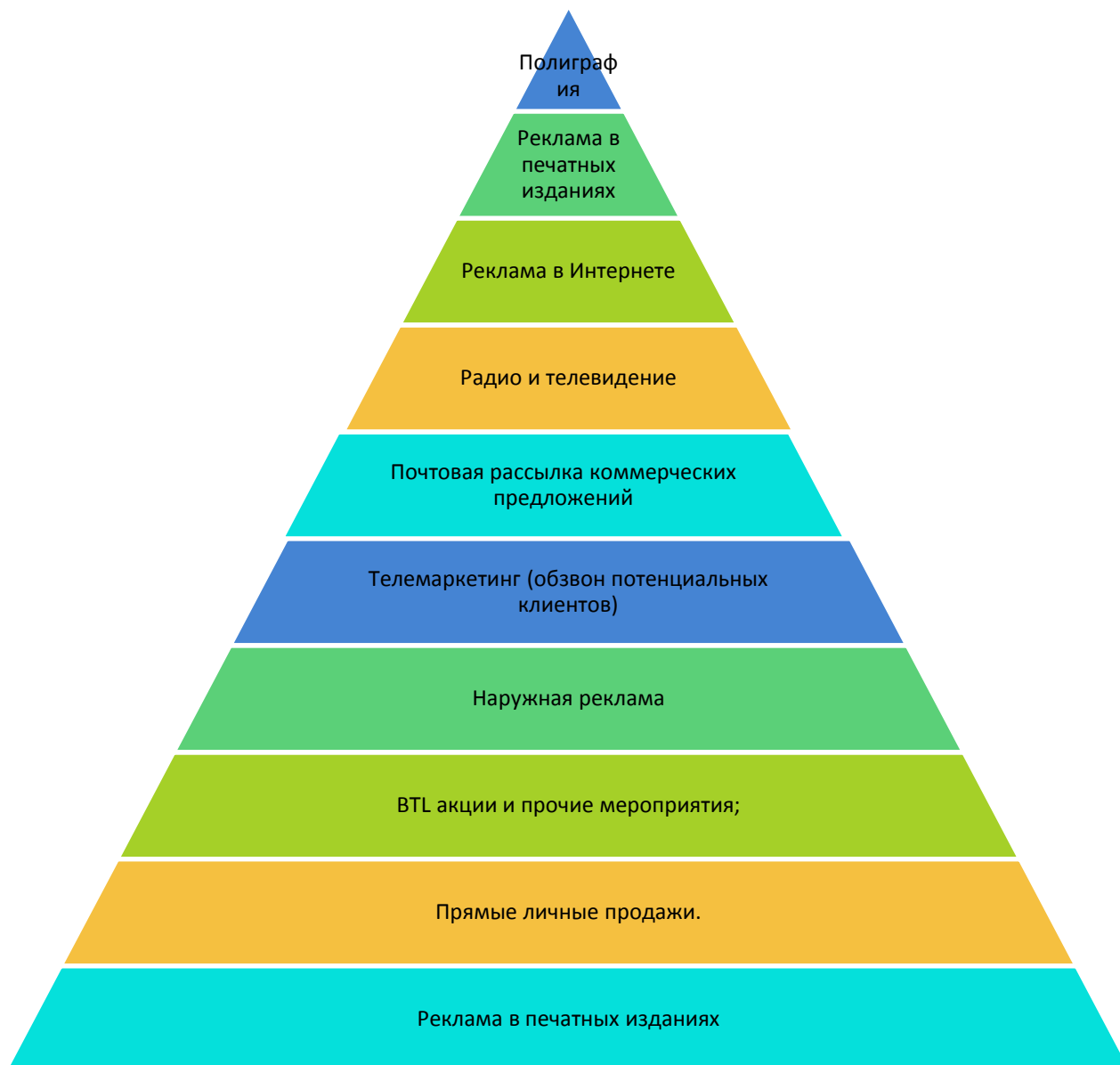


Рисунок 20- Варианты рекламы

Соответственно, возможностей много, и вам нужно вычислить, где больше всего ваших потенциальных клиентов и каким из способов и носителей рекламы вы сможете до них «достучаться». Главное, как можно точнее определить свою целевую аудиторию и ее потребности. Иначе вы всегда будете переплачивать.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С 2008г. в России развивается новый вид профессиональной деятельности – кадастровая деятельность. Результаты кадастровой деятельности каждого отдельного аттестованного кадастрового инженера имеют большое социально-экономическое значение, а ошибки – глубокие последствия. От качества проведенных кадастровых работ зависят правовая защищенность правообладателя, кадастровая стоимость объекта недвижимости, наконец, точное местоположение объекта недвижимости. На эффективность кадастровых работ влияют и технология их выполнения, и грамотные организация и планирование.

Для успешной кадастровой деятельности необходимы знания и навыки классического менеджмента, приложенного к особому объекту - объекту недвижимости, необходимы знания особенностей правового, экономического регулирования кадастровой деятельности, умения осуществлять основные функции менеджмента – планирование и организацию.

Главная цель кадастрового предприятия – достижение такого состояния производственно-экономической системы в целом, которое позволяет ей сохранять целостность в существующих условиях, способность извлекать из внешней среды, воспроизводить и использовать имеющиеся ресурсы, технологии для выполнения кадастровых работ за плату. По большому счету, это конкурентное преимущество предприятия, выражающееся в наличии уникальных ресурсов и организационных способностей (компетенций) которые являются причиной недоступных соперникам экономических рент, что позволяет сохранять автономность.

Основным фактором, обуславливающим мотивационное воздействие на предприятие в успешной реализации его главной функции, является получение им прибыли как важнейшего средства стимулирования экономического развития этого предприятия и повышения благосостояния его работников.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы осуществлен анализ основных этапов развития института кадастровых инженеров в России,

особенностей ведения кадастровой деятельности на современном этапе, актуальных требований к организации и осуществлению кадастровой деятельности, раскрыто содержание такой деятельности и виды подготавливаемых кадастровым инженером документов

Распоряжением Правительства РФ №2776-р была утверждена Концепция совершенствования механизмов саморегулирования. Федеральным законом от 30.12.2015г. №452 предусмотрено обязательное членство кадастровых инженеров в СРО с 1 декабря 2016г. Ряд других изменений в кадастровой деятельности отражены в первой главе.

Во второй главе осуществлен анализ кадастровой деятельности в Пензенской области.

Проведен анализ ведения кадастра недвижимости в Пензенском кадастровом округе. Выявлено время приема запросов и заявлений от граждан, подсчитано общее количество заявлений, поданных гражданами в 2015 году, количество поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков, количество снятых с учета участков, количество решений о приостановлениях и отказах в осуществлении государственного кадастрового учёта.

Автором ВКР был выполнен качественный и количественный анализ кадастровых инженеров Пензенской области, а так же произведен экспертный опрос действующих кадастровых инженеров Пензенской области в количестве 45 человек посредством анонимного анкетирования. Опрос показал, что:

- 1) региональный институт кадастровых инженеров претерпевает изменения в связи с сокращением численности;
- 2) региональный кадастровый бизнес – это преимущественно небольшие организации численность не более 10 человек;
- 3) региональный кадастровый бизнес испытывает на себе негативные последствия экономического кризиса и отрицательно воспринимает изменения в законодательстве;

4) можно прогнозировать увеличение стоимости кадастровых работ в 2017г., если не будет жесткого закрепления цен на региональном уровне

Так же были определены риски в кадастровой деятельности, а именно: политические, социальные, экономические, экологические, климатические, производственные, риски предприятия, коммерческие, региональные, информационные.

В 3 главе был рассмотрен жизненный цикл кадастрового предприятия и описаны риски, которые могут возникнуть на этапе создания, роста, зрелости кадастрового предприятия. Была разработана система управления рисками кадастрового предприятия, это: избежание риска, удержание, передача, снижение степени риска. Способ снижения риска - страхование был подробно рассмотрен, а именно страхование профессиональной ответственности кадастровых инженеров. Регулирование ценообразования на кадастровые работы по Пензенской области было рассмотрено с точки зрения закона Пензенской области от 28 мая 2007 года номер 1284-зпо «О предельных максимальных ценах работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и индивидуального гаражного строительства» (с изменениями на: 17.04.2015); согласно приказу Минэкономразвития РФ от 18 января 2012 № 14 "Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана"; средних цен на кадастровые услуги по Пензенской области.

Автором была разработана стратегия повышения эффективности кадастрового предприятия на стадии зрелости в обычных условиях и в условиях экономического кризиса (риска) и предложены варианты рекламы для успешного развития бизнеса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Конституция [Текст]. Принята 12 декабря 1993г. [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Гарант».- Режим доступа:<http://base.garant.ru>. (дата обращения 15.05.2016г.)
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]. Принят 30 ноября 1994г. №51-ФЗ [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Гарант».- Режим доступа:<http://base.garant.ru>. (дата обращения 15.05.2016г.)
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]. Принят 25 октября 2001г. [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Гарант».- Режим доступа:<http://base.garant.ru>. (дата обращения 15.05.2016г.)
4. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон 12.2015 №452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и статью 76 Федерального закона "Об образовании в Российской Федерации" в части совершенствования деятельности» [Текст]. Принят 30 декабря 2015г. N 452-ФЗ [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Гарант».- Режим доступа:<http://base.garant.ru>. (дата обращения 15.05.2016г.)
5. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон Российской Федерации «О государственном кадастре недвижимости» [Текст]. Принят 27 июля 2007г. [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Гарант».- Режим доступа:<http://base.garant.ru>. (дата обращения 15.05.2016г.)
6. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон N 315-ФЗ (ред. от 24.11.2014) "О саморегулируемых организациях"[Текст]. Принят 1 декабря 2007г. №315-ФЗ [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Гарант».- Режим доступа:<http://base.garant.ru>. (дата обращения 15.05.2016г.)
7. Варламов А.А., Гальченко С.А., Аврунев Е.И., Организация и планирование кадастровой деятельности: учебник/ А.А. Варламов,

С.А.Гальченко, Е.И. Аврунев/ од общ.ред. А.А. Варламова. – М.: Форум: Инфра-М, 2015.- 192с.

8. Аверьянов Н.Н., Деятельность органов государственной власти в сфере кадастрового учета земельных участков [Текст]: //Аверьянов Н.Н.// Государственная власть и местное самоуправление. – 2013. - №9. С. 39-42

9. Аврунев Е.И., Каленицкий А.И., Ключниченко В.Н., Проблемы кадастровой деятельности. [Текст]: / Аврунев, Е.И., Каленицкий А.И., Ключниченко В.Н // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. - №55. С. 82-86.

10. Акимова М.С., Хайрова А.А. Анализ деятельности кадастровых инженеров в Пензенской области [Текст]: / Акимова М.С., Хайрова А.А. // Крымский экономический вестник – 2014. - №4 (11) . С. 5-6.

11. Безбатько Г.Н., Кадастровая деятельность: вопросов больше, чем ответов [Текст]: / Безбатько Г.Н.// Кадастр недвижимости – 2013. - №1(30) . С. 19-21

12. Бурмакина Н.И., Совершенствование кадастровой деятельности в России для повышения эффективности управления недвижимым имуществом [Текст]: / Бурмакина Н.И. // Экономика предпринимательства – 2014. - №12 (53). С. 138-144.

13. Вахнин И.Г. Техника договорной работы [Электронный ресурс]/ Вахнин И.Г.— Электрон.текстовые данные.— М.: Зерцало-М, 2015.— 268 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/4078>.— ЭБС «IPRbooks»

14. Вислинский М.Д., Тихоненко В.В., Совершенствование кадастровой деятельности в области использования земель [Текст]: / Вислинский М.Д., Тихоненко В.В. // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу – 2015. - №3 (295) . С. 21-28.

15. Киселева Н.А., Романюк И.А., Стеклова А.С. Анализ эффективности кадастрового производства в Пензенском кадастровом округе// Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1.;URL:

<http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=12043> (дата обращения: 14.06.2016)

16. Киселева Т.Б., Совершенствование кадастровой деятельности путем наделения полномочиями СРО кадастровых инженеров [Текст]: / Киселева Т.Б. // Кадастр недвижимости – 2014. - №4. С. 11-14.

17. Кислов В.С., О законодательной деятельности СРО НП «Кадастровые инженеры» [Текст]: / Кислов В.С. // Кадастр недвижимости – 2013. - №3 (32). С. 11-14.

18. Липски С.А., Упорядочение деятельности кадастровых инженеров – назревшая мера [Текст]: / Липски С.А. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. - №8 (127) . С. 41-45.

19. Нужный А.И., Краснова Е.А. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ [Текст]: /Нужный А.И., Краснова Е.А. // сборник научных трудов VIII международной научно-практической конференции: Управление земельно-имущественными отношениями – 2012. - №4 (33) . С.123-125.

20. Овчинникова А.Г., Кадастровая деятельность: особенности и правовые нюансы [Текст]: / Овчинникова А.Г.// Кадастр недвижимости – 2015. - №1 . С. 88-95.

21. Организация и планирование землеустроительных и земельно-кадастровых работ: учеб.пособие/ Е.С. Денисова, И.А. Романюк. – Пенза: ПГУАС, 2014. -88с.

22. Петрушина М.И., Развитие законодательства в сфере кадастровой деятельности [Текст]: / Петрушина М.И. // Кадастр недвижимости – 2013. - №4 (33) . С. 33-34.

23. Петрушина М.И., Развитие законодательства в сфере кадастровой деятельности [Текст]: / Петрушина М.И. // Кадастр недвижимости – 2013. - №4 (33) . С. 33-34.

24. Рисполи Э., Кадастровая деятельность в Италии [Текст]: / Рисполи Э.//Кадастр недвижимости.- 2013. - №1(30). С.37-38

25. Романова О.А., Тенденции совершенствования законодательства в сфере кадастровой деятельности и индивидуализации земельных участков как объектов недвижимого имущества [Текст]: / Романова О.А. // Актуальные проблемы российского права – 2015. - №7 . С. 107-111.
26. Сазонов Н.В., Об особенностях деятельности СРО кадастровых инженеров на современном этапе [Текст]: / Сазонов Н.В. // Кадастр недвижимости – 2013. - №4 (33) . С. 28-29.
27. Спиренков В.А., Направление развития нормативного регулирования государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности [Текст]: / Спиренков В.А. // Кадастр недвижимости – 2013. - №4 (33). С. 17-19.
28. Спиренков В.А., Новое в регулировании в кадастровой деятельности [Текст]: / Спиренков В.А. // Кадастр недвижимости – 2013. - №4 (33). С. 19-20.
29. Тихонова К.В., Юрицина А.С., Анализ становления системы кадастра недвижимости и перспективы дальнейшего развития кадастровой деятельности в целом, с учетом изменений ее законодательного регулирования. [Текст]: / Тихонова К.В., Юрицина А.С. // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. - №1. С.12.
30. Тюсин Е.Г., Федчук В.Д., Организация и правовое регулирование кадастровой деятельности в Италии [Текст]: / Тюсин Е.Г., Федчук В.Д. // Российский внешнеэкономический вестник. – 2010. - №3. С.40-46
31. Усович Л.В., Некоторые аспекты регулирования кадастровой деятельности в контексте проводимой реформы системы государственной регистрации и кадастрового учета [Текст]: / Усович Л.В. // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2015. - №6 (165) . С. 36-45.
32. Усович Л.В., Вопросы регулирования кадастровой деятельности [Текст]: / Усович Л.В. // Кадастр недвижимости – 2013. - №4 (33) . С. 25-28.

33. Фараонов А.Е. Основы информационной безопасности при работе на компьютере/ А.Е. Фараонов.- М.: Национальный открытый университет «ИНТУИТ», 2016.

34. Черкашина А.И., информационное обеспечение землеустроительной и кадастровой деятельности в регионе [Текст]: / Черкашина А.И. // Ученые записки Петрозаводского государственного университета. Сельскохозяйственные науки. – 2011. - №8. С.74-76.

35. Шевелева Е.В., Данькова Ю.А., Проблемы разработки сбалансированной системы показателей для управления организацией, занимающейся кадастровой деятельностью [Текст]: /Шевелева Е.В., Данькова Ю.А. // Экономика и бизнес. Взгляд молодых. – 2016. Т.1 - №1. С. 235-241

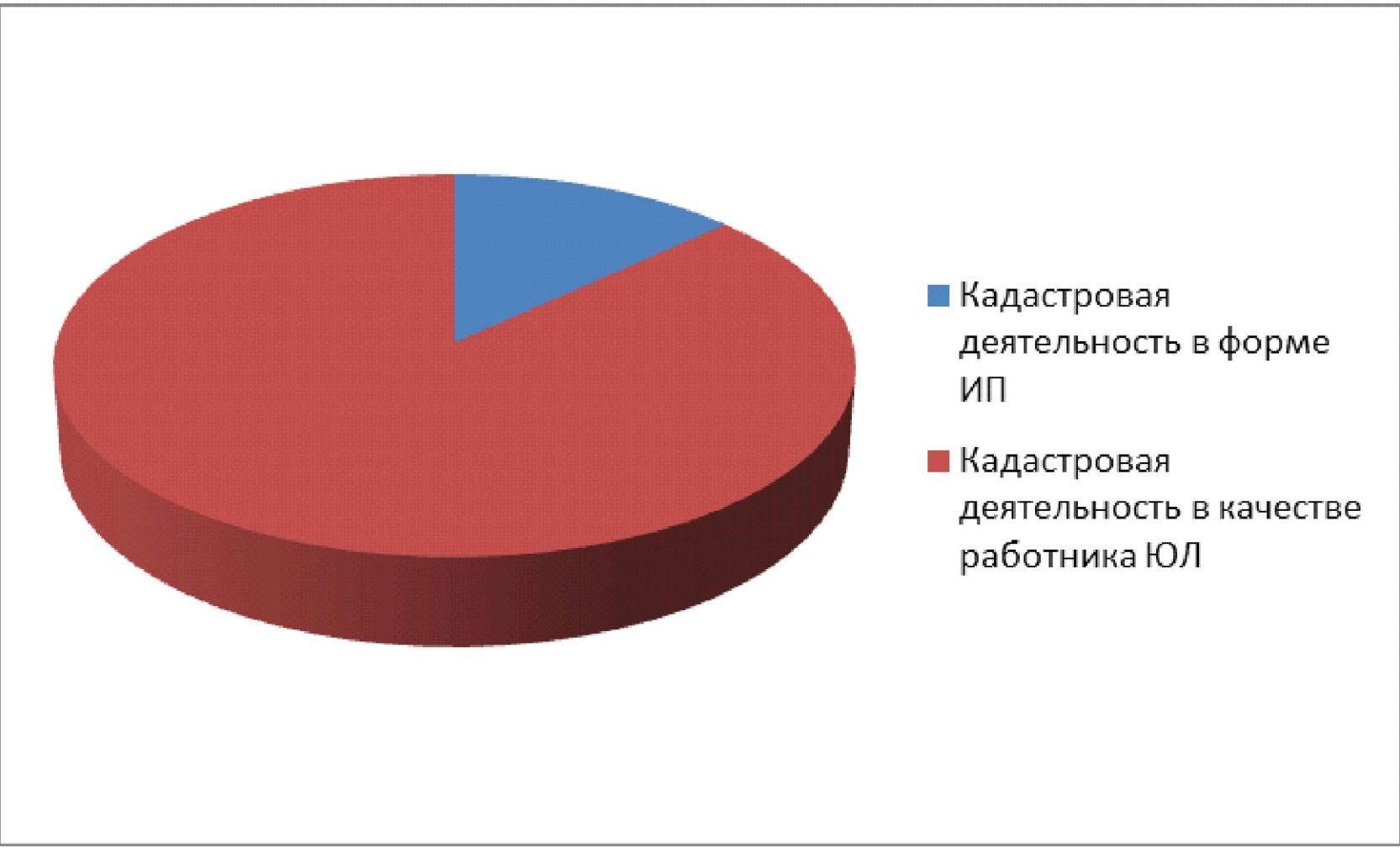
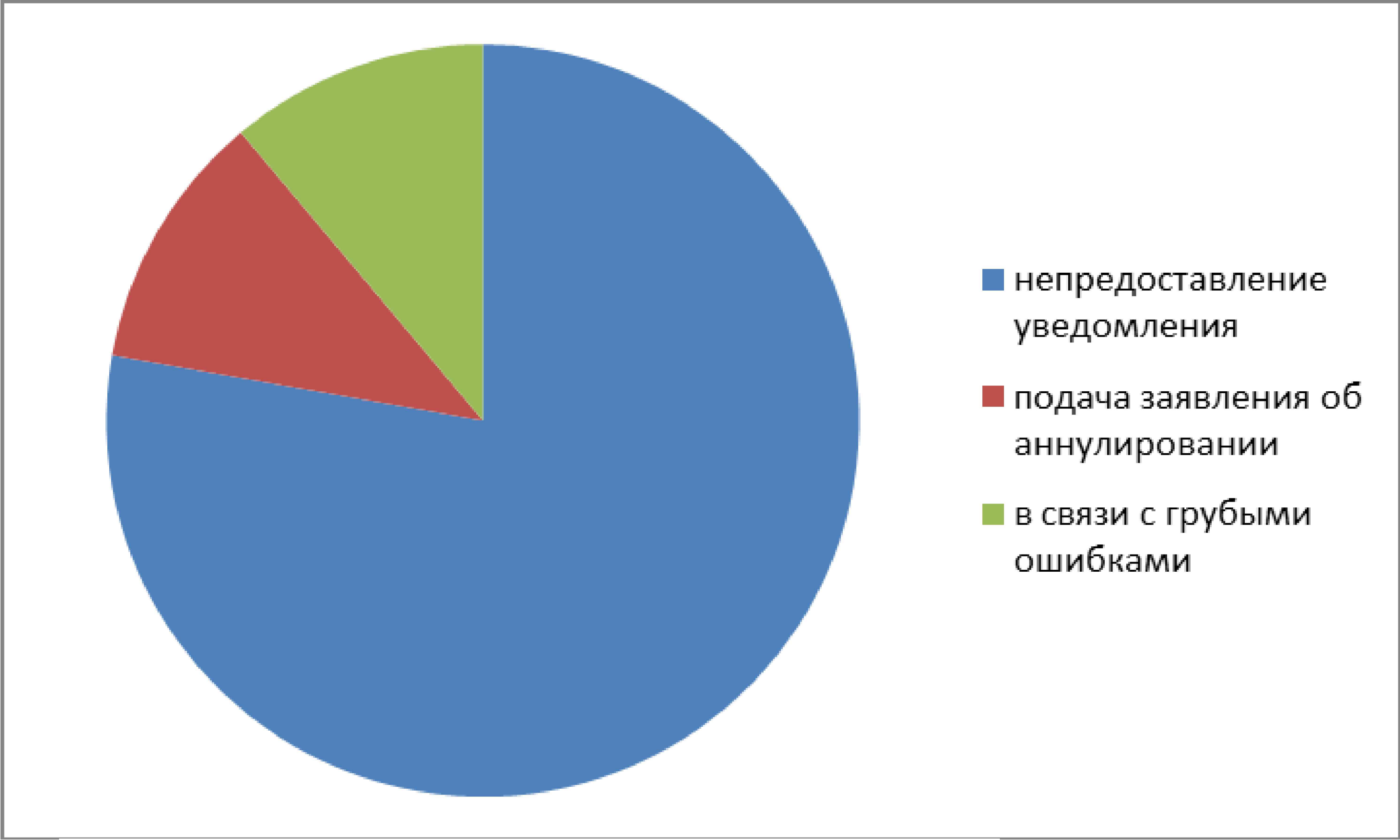
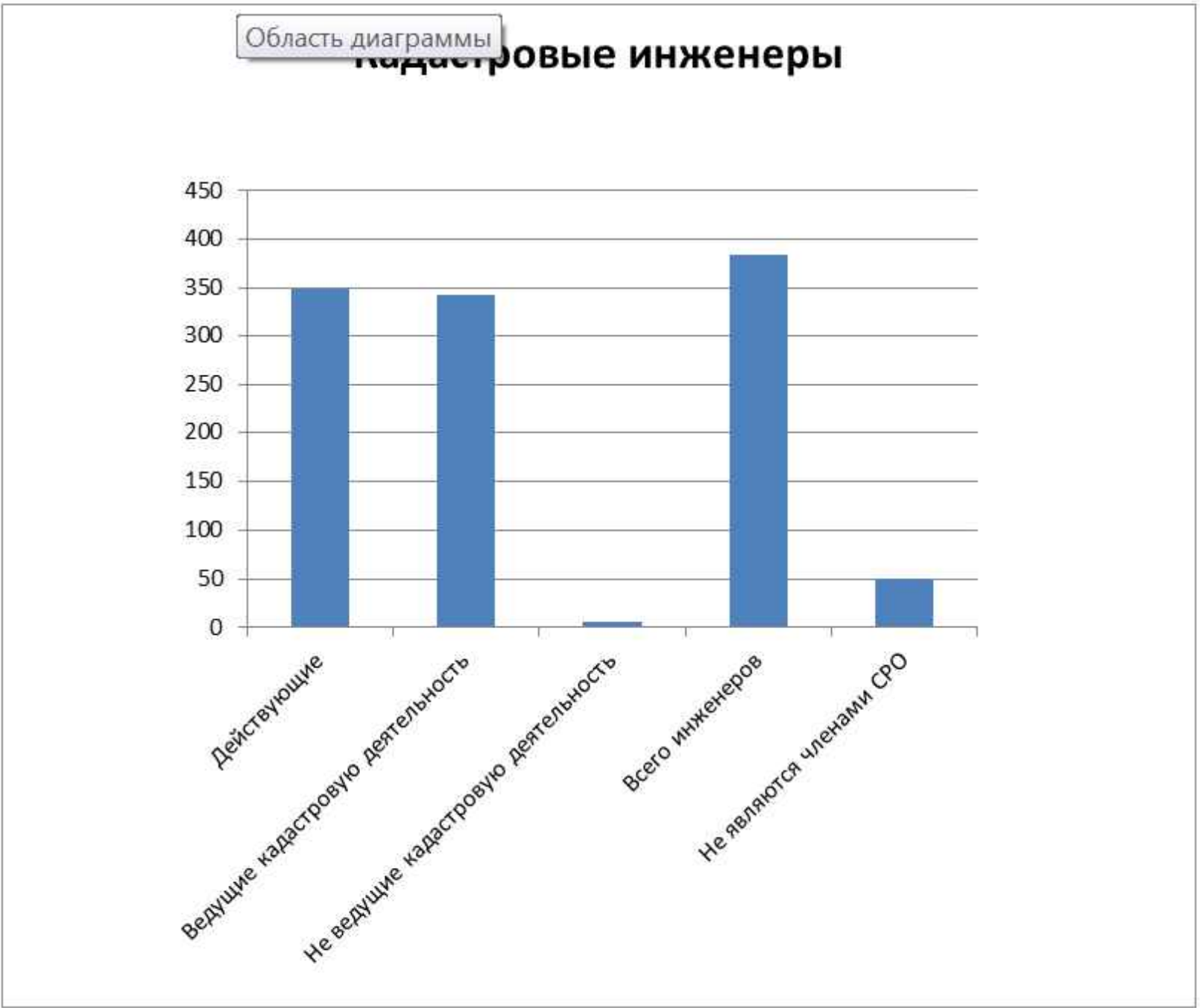
36. <http://www.rosreestr.ru> – официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (дата обращения 14.05.2015г)

Анкета для экспертного опроса кадастровых инженеров

1. Вы являетесь:		
Кадастровым инженером, работником ООО	Кадастровым инженером, ИП	Работником в сфере кадастровых отношений
2. Какой опыт Вашей работы в сфере кадастра или земельных отношений		
Менее 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет
3. Устраивает ли вас Ваша заработная плата		
да	нет	другое
4. Ощутили ли вы на себе экономический кризис 2015-по н.в.		
да	нет	другое
5. В какую сторону изменилась ваша заработная плата с момента наступления кризиса		
Уменьшилась	увеличилась	Не изменилась
6. Сократилось ли число работников в вашей организации после наступления кризиса		
сократилось	увеличилось	Не изменилось
7. Считаете ли вы правильной политику управления предприятием, работником которого вы являетесь		
да	нет	Я не являюсь работником предприятия
8. Сколько человек работает в вашей кадастровой фирме		
2-5	5-10	Более 10
9. Как вы относитесь к изменениям в законодательстве относительно кадастра в 2017 году		
положительно	отрицательно	нейтрально
10. Какую зарплату кадастрового инженера вы считаете наиболее правильной		
15-20 тыс.руб	20-30 тыс.руб	Свыше 30 тыс.руб
11. Какой должна быть оптимальная цена на межевание земельного участка под ИЖС в городе Пензе и Пензенском районе		
Свой ответ		
12. Какой должна быть оптимальная цена на межевание дачного земельного участка в городе Пензе и Пензенском районе		
Свой ответ		

13. Какой должна быть оптимальная цена на межевание земельного участка под ИЖС в Пензенской области		
Свой ответ		
14. Какой должна быть оптимальная цена на межевание дачного земельного участка в Пензенской области		
Свой ответ		
15. Какой должна быть оптимальная цена на работы по объединению земельных участков		
Свой ответ		
16. Какой должна быть оптимальная цена на работы по разделу земельного участка		
Свой ответ		
17. Какой должна быть оптимальная цена на работы по выносу границ земельного участка в натуру		
Свой ответ		
18. Какой должна быть оптимальная цена на топосъемку		
Свой ответ		
19. Считаете ли вы нужным повысить цены на кадастровые услуги в 2017 году		
да	нет	другое
20. Считаете ли вы нужным принятие нормативно-правовых актов или законов, регулирующих цены на услуги кадастровых фирм		
да	нет	другое

Кадастровая деятельность

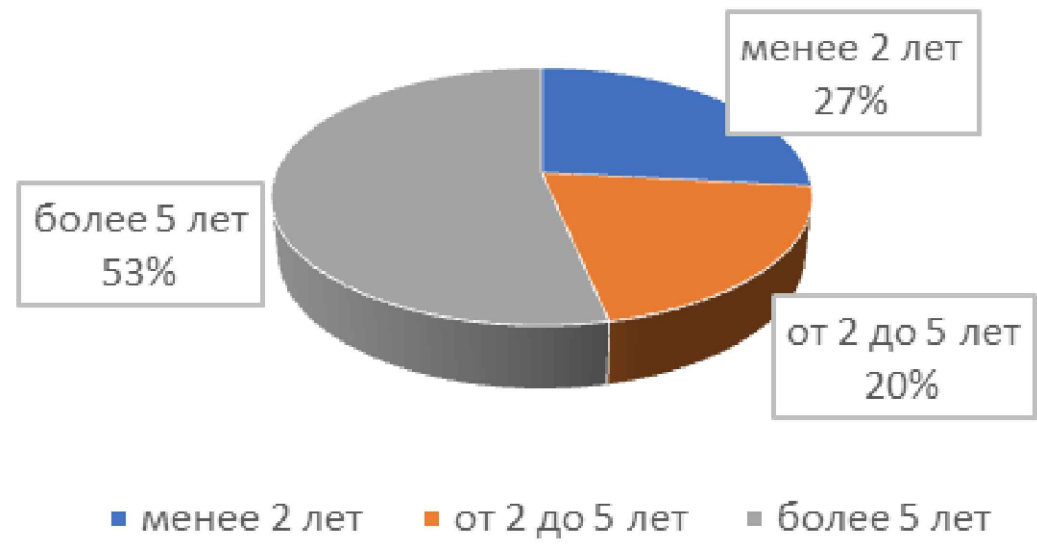


Анализ выбора форм организации кадастровой деятельности в Пензенской области

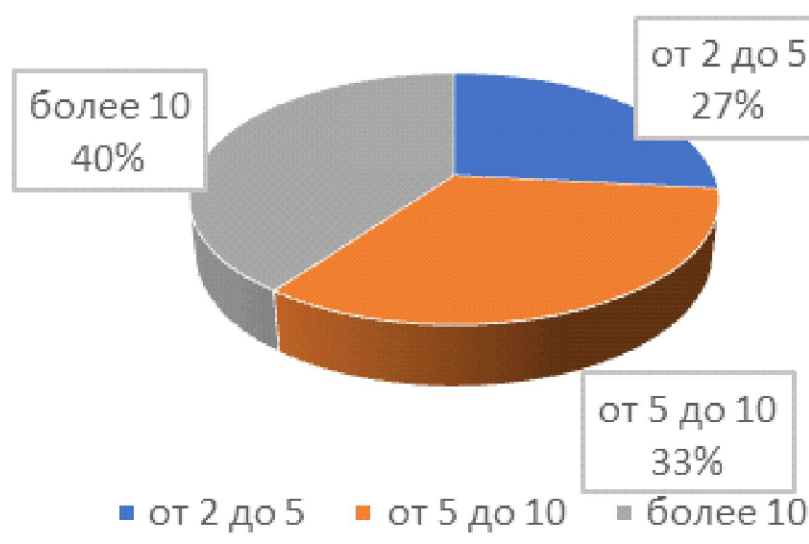
Анализ причин аннулирования квалификационных аттестатов кадастровых инженеров Пензенской области

Зав.кафед.	Тараканов О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151241-2017		
Руководитель	Киселева Н.А.			АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ		
Консультанты						
Экономика	Киселева Н.А.			Методика управления кадастровым предприятием в условиях риска		
Экология	Киселева Н.А.					
Право	Киселева Н.А.			Кадастровая деятельность		
Нормоконтроль	Анимова М.С.			Пензенский ГУАС, каф.КНиП группа 3иК-21м		
Студент	Стрелкова В.А.					
				Стадия	Лист	Листов
				ВКР	1	4

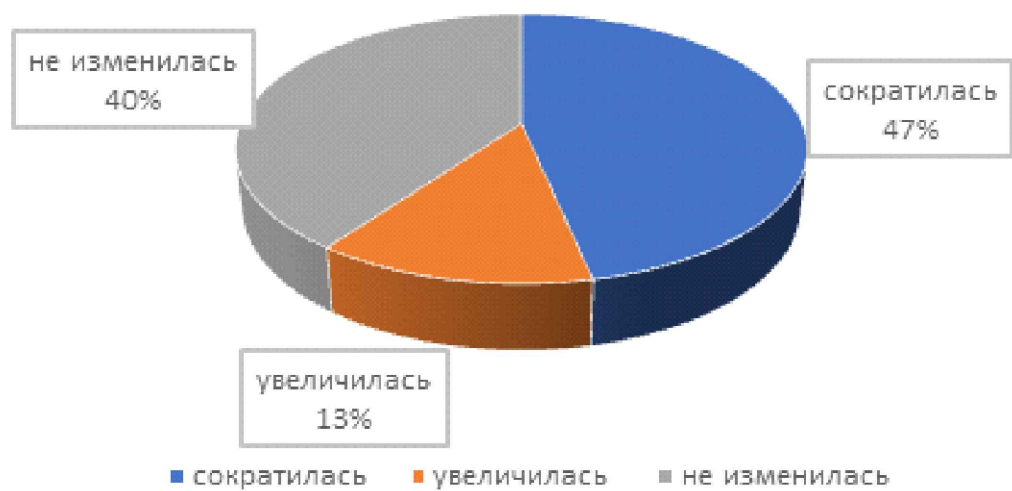
Анализ результатов экспертного опроса действующих кадастровых инженеров Пензенской области



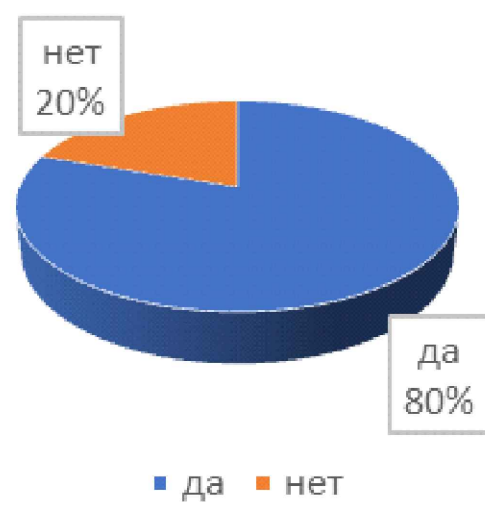
Структура института кадастровых инженеров Пензенской области по опыту работы в годах



Структура института кадастровых инженеров Пензенской области по числу сотрудников в организациях, выполняющих кадастровые работы



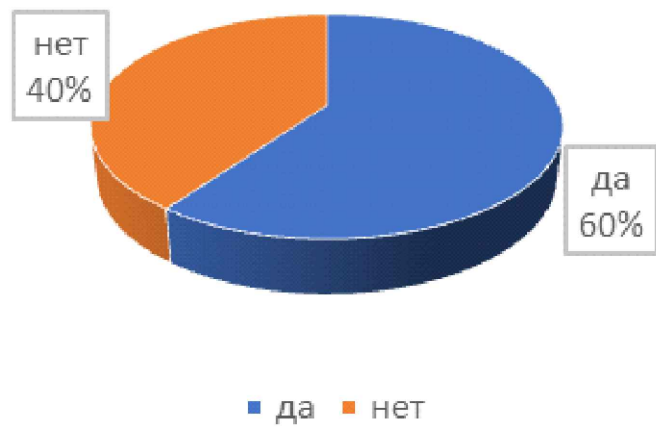
Анализ изменения штатной численности организаций, выполняющих кадастровые работы в Пензенской области, в период кризиса 2015-2016гг.



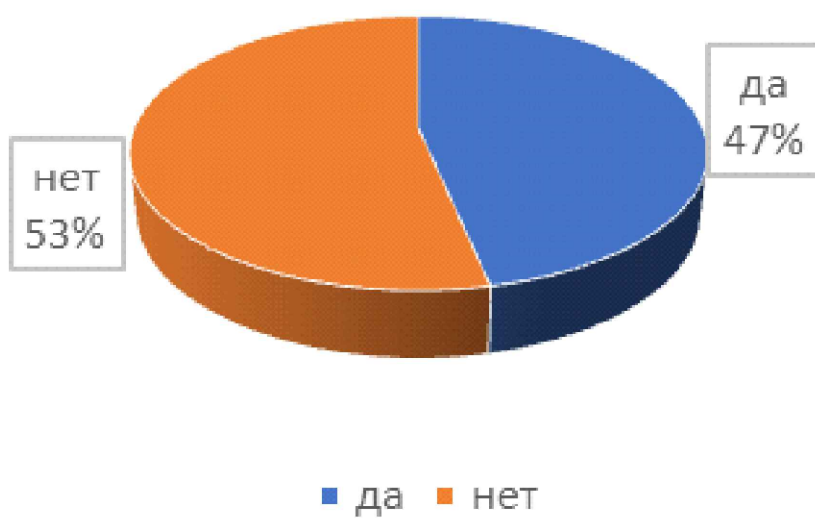
Влияние экономического кризиса 2015г. на профессиональное самочувствие кадастровых инженеров Пензенской области



Отношение кадастровых инженеров Пензенской области к изменениям в учетно-регистрационной системе и законодательстве о кадастровой деятельности



Отношение кадастровых инженеров к необходимости повышения стоимости кадастровых работ в 2017г.



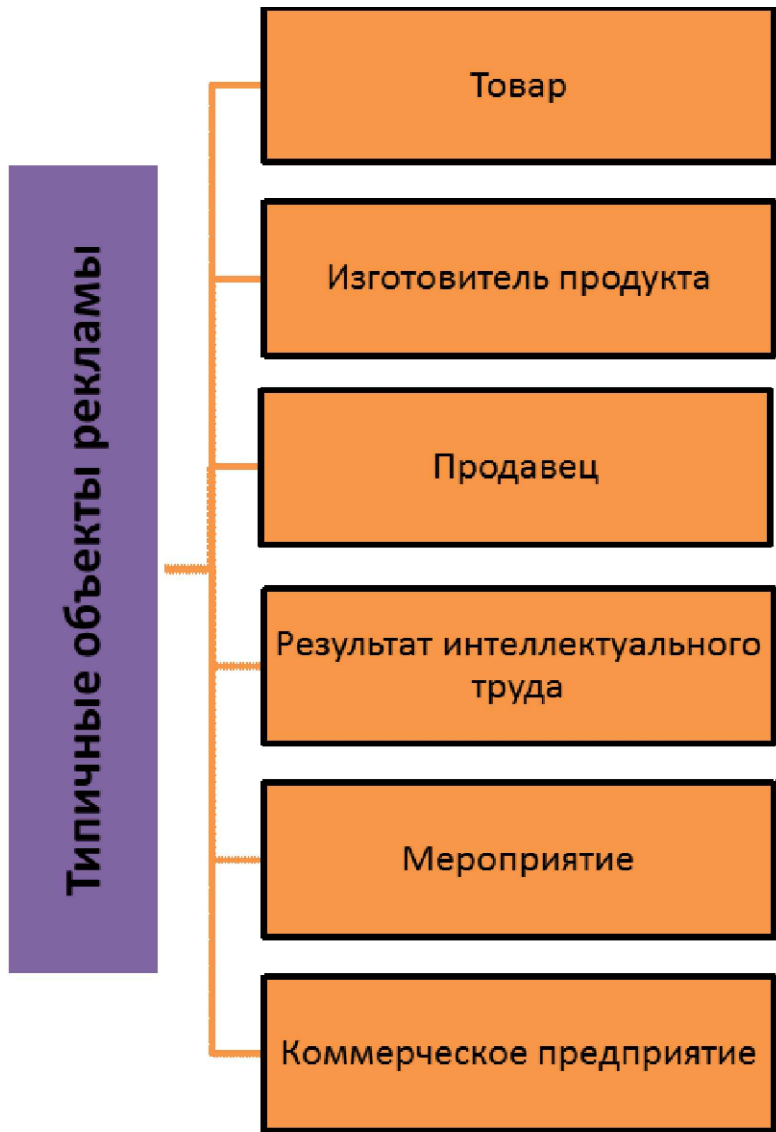
Отношение кадастровых инженеров к необходимости законодательного регулирования ценообразования на рынке кадастровых работ

Зав.кафед.	Тараканов О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151241-2017		
Руководитель	Киселева Н.А.			АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ		
Консультанты						
Экономика	Киселева Н.А.			Методика управления кадастровым предприятием в условиях риска		
Экология	Киселева Н.А.					
Право	Киселева Н.А.			Анализ результатов экспертного опроса действующих кадастровых инженеров Пензенской области		
Нормоконтроль	Аниимова М.С.			Пензенский ГУАС, каф.КНиП группа 3иК-21м		
Студент	Стрелкова В.А.					
				Стадия	Лист	Листов
				ВКР	2	4

Эффективность кадастровой деятельности

	июнь 2012г – июнь 2013г		июнь 2015г – июнь 2016г	
Статья затрат	Расчетная единица (руб./мес.)	Затраты (руб./год)	Расчетная единица (руб./мес.)	Затраты (руб./год)
Средняя зарплата	15000	7 сотрудников 15000*12*7=126 0000	17000	5 сотрудников 17000*12*4=1 020 000
Аренда помещения	8000	8000*12=96000	8000	8000*12=96000
Коммунальные платежи	1200	1200*12=14400	1200	1200*12=14400
Транспортные расходы	5000	5000*12=60000	5000	5000*12=60000
Оплата расходных материалов	1400	1400*12=16800	1400	1400*12=16800
Амортизация оборудования - 5% от стоимости компьютеров, фотоаппарата, электронной рулетки, геодезического прибора и т.п.		7 компьютеров по цене 20 000 руб., 2 принтера по цене 9 000 руб., 1 электронная рулетка стоимостью 8000 руб., 1 комплект спутникового оборудования 490 000 руб.=32350 руб.		5 компьютера по цене 20 000 руб., 2 принтера по цене 9 000 руб., 1 электронная рулетка стоимостью 8000 руб., 1 комплект спутникового оборудования 490 000 руб.=30 350 руб.
Членство в СРО			3000	3000*3=9000
Обновление программных средств, ЭЦП	8000	Программа для кадастровых инженеров 8000*4=32000	10000	Программа для кадастровых инженеров 10000*3=30000
	2500	Антивирус на всех сотрудников 2500*7=17500	2500	Антивирус на всех сотрудников 2500*5=12500
Итого		1 529 050 руб.		1 258 700 руб.

Затраты на содержание организации, выполняющей кадастровые работы



	июнь 2012г – июнь 2013г			июнь 2015г – июнь 2016г		
Наименование показателя	Значение (шт.)	Стоимость (руб./ед)	Итого	Значение (шт.)	Стоимость (руб./ед)	Итого
Межевой план	450	9000	4050000	450	7500	3375000
Технический план	250	7500	1875000	250	6500	1625000
Вынос границ в натуру	50	3000	150000	50	2500	125000
Топографическая съемка	150	4000	600000	150	3500	525000
Итого			6675000			5650000

Показатели кадастровой деятельности организации за год.

$Zo = Pc + Pn + Pzp \cdot 30,7\%$,

$Pn1 = D \cdot 6\% = 6675000 \cdot 0,06 = 400\,500 \text{ руб.}$

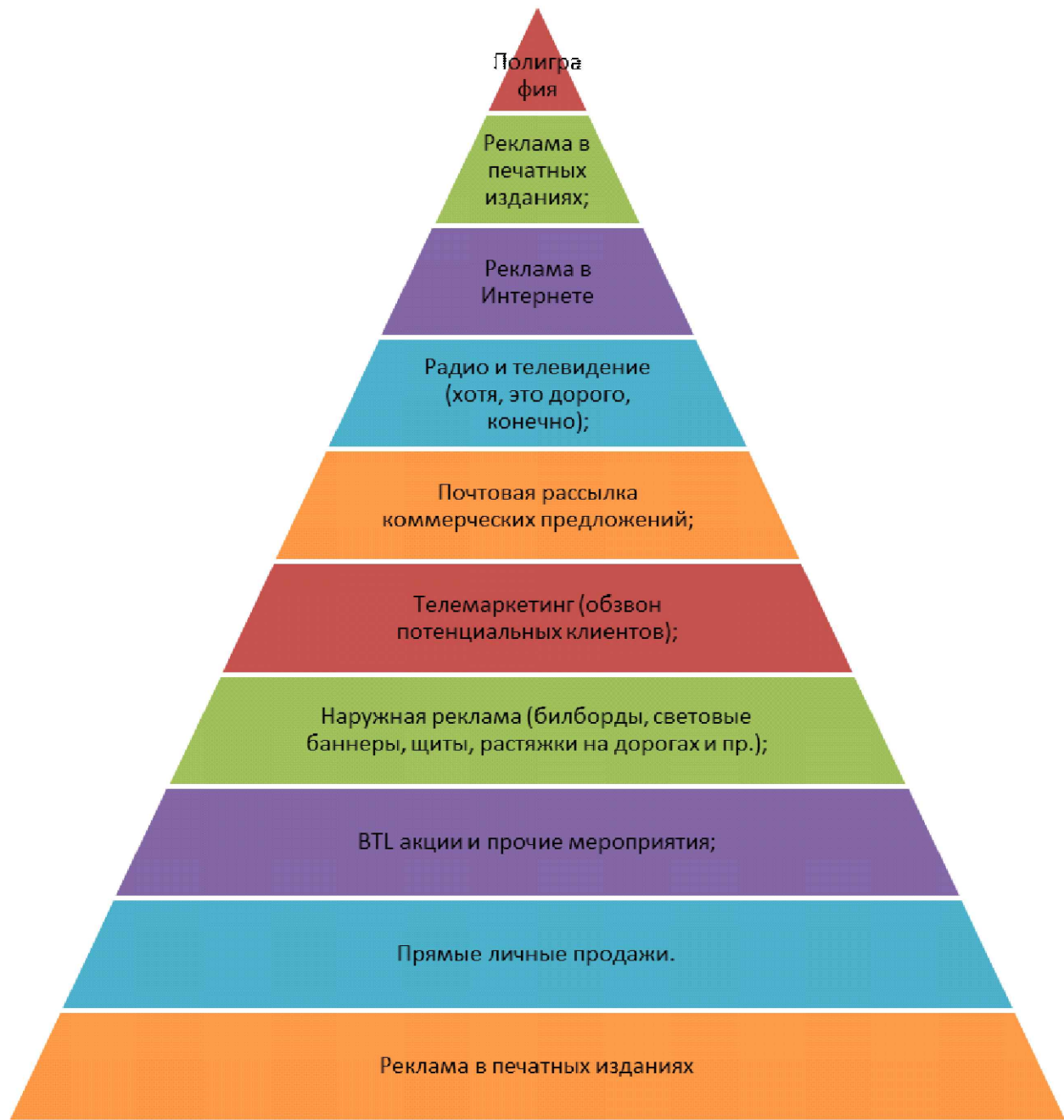
$Zo1 = 1\,529\,050 + 400\,500 + 1260000 \cdot 30,7\% = \mathbf{2\,316\,370 \text{ руб.}}$

$Pn2 = D \cdot 6\% = 5650000 \cdot 0,06 = 339\,000 \text{ руб.}$

$Zo2 = 1\,258\,700 + 339\,000 + 1020000 \cdot 30,7\% = \mathbf{1\,910\,840 \text{ руб.}}$

$Kэф1 = 6\,675\,000 / 2\,316\,370 = \mathbf{2,88}$

$Kэф2 = 5650000 / 1\,910\,840 = \mathbf{2,95}$



Виды рекламы

Зав.кафед.	Тараканов О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151241-2017				
Руководитель	Киселева Н.А.			МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УСЛОВИЯХ РИСКА				
Консультанты								
Экономика	Киселева Н.А.							
Право	Киселева Н.А.							
				Методика управления кадастровым предприятием в условиях риска		Стадия	Лист	Листов
						ВКР	3	4
Нормоконтроль	Акимова М.С.			Эффективность кадастровой деятельности		Пензенский ГУАС, каф.КНиП группа ЗНК-21м		
Студент	Стрелкова В.А.							

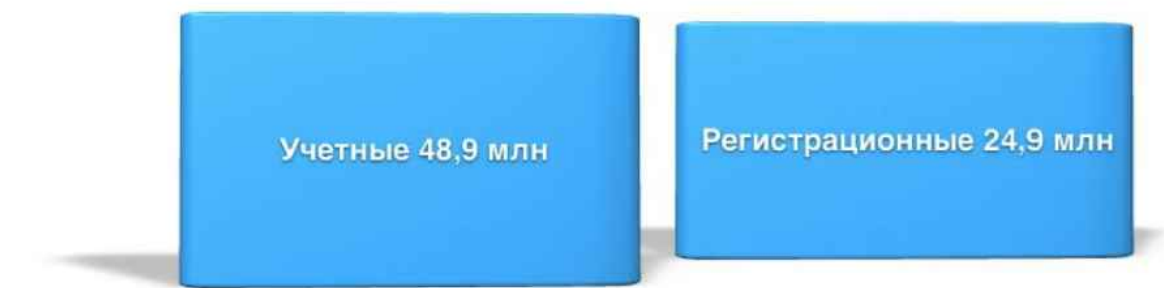
Интернет платформа - как инструмент развития рынка кадастровых услуг

Текущие параметры рынка

Всего на кадастровом учете в РФ поставлено более
158 100 000 объектов

3Y	OKC
57 900 000	101 200 000

Действия, производимые с объектами в 2015 году



Рынок кадастровых услуг есть и он большой

Предпосылки к росту рынка

Уже с 2018 года владельцы участков с неустановленными границами не смогут ни продать, ни заложить, ни сдать в аренду свою землю, а это еще более 50% участков, учтенных в кадастре:



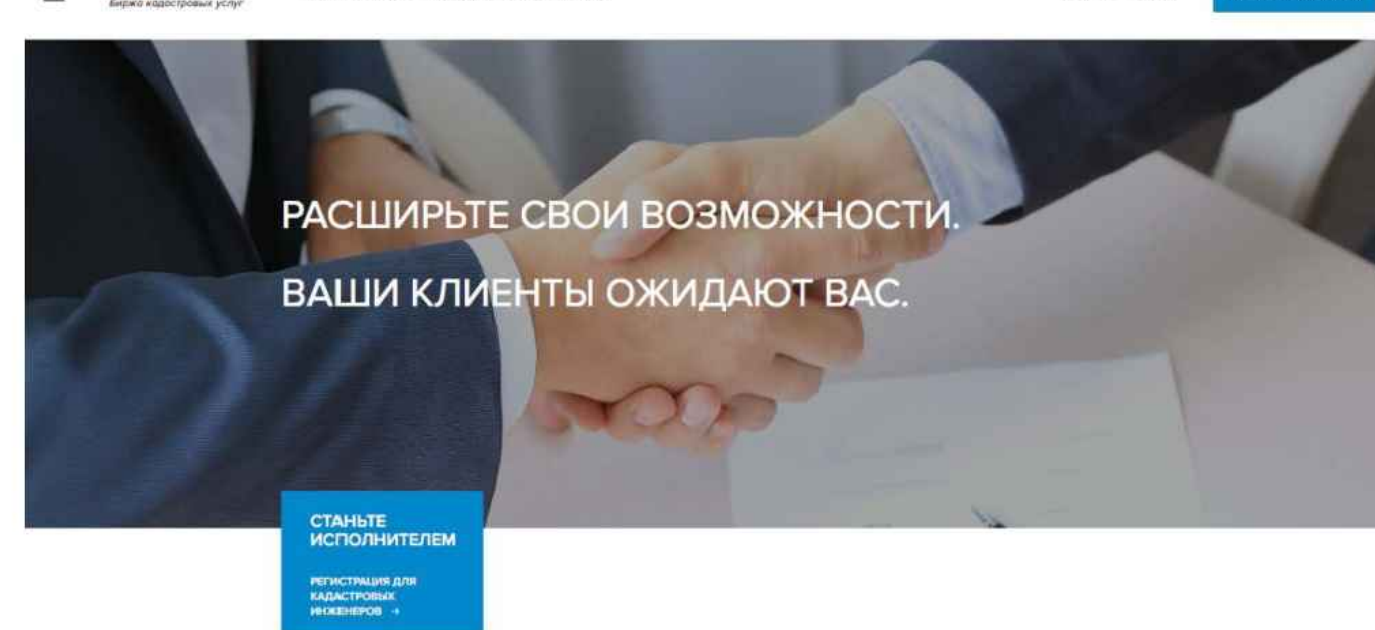
Государство задает законодательный тренд, который все больше стимулирует собственников дооформить свою недвижимость

Опробованное решение – сервисные платформы



Отраслевые платформы не только упрощают взаимоотношения между участниками рынка, но и приводят к его взрывному росту!

Теперь – и в сфере кадастра!



Вы крупная компания или начинающий предприниматель?
Каждый может стать подрядчиком на Бирже кадастровых услуг и
расширить свои профессиональные возможности!

PROCADASTR.RU
профильная платформа, объединяющая интересы
Заказчиков и Подрядчиков в сфере кадастровых услуг

Что тормозит развитие рынка?

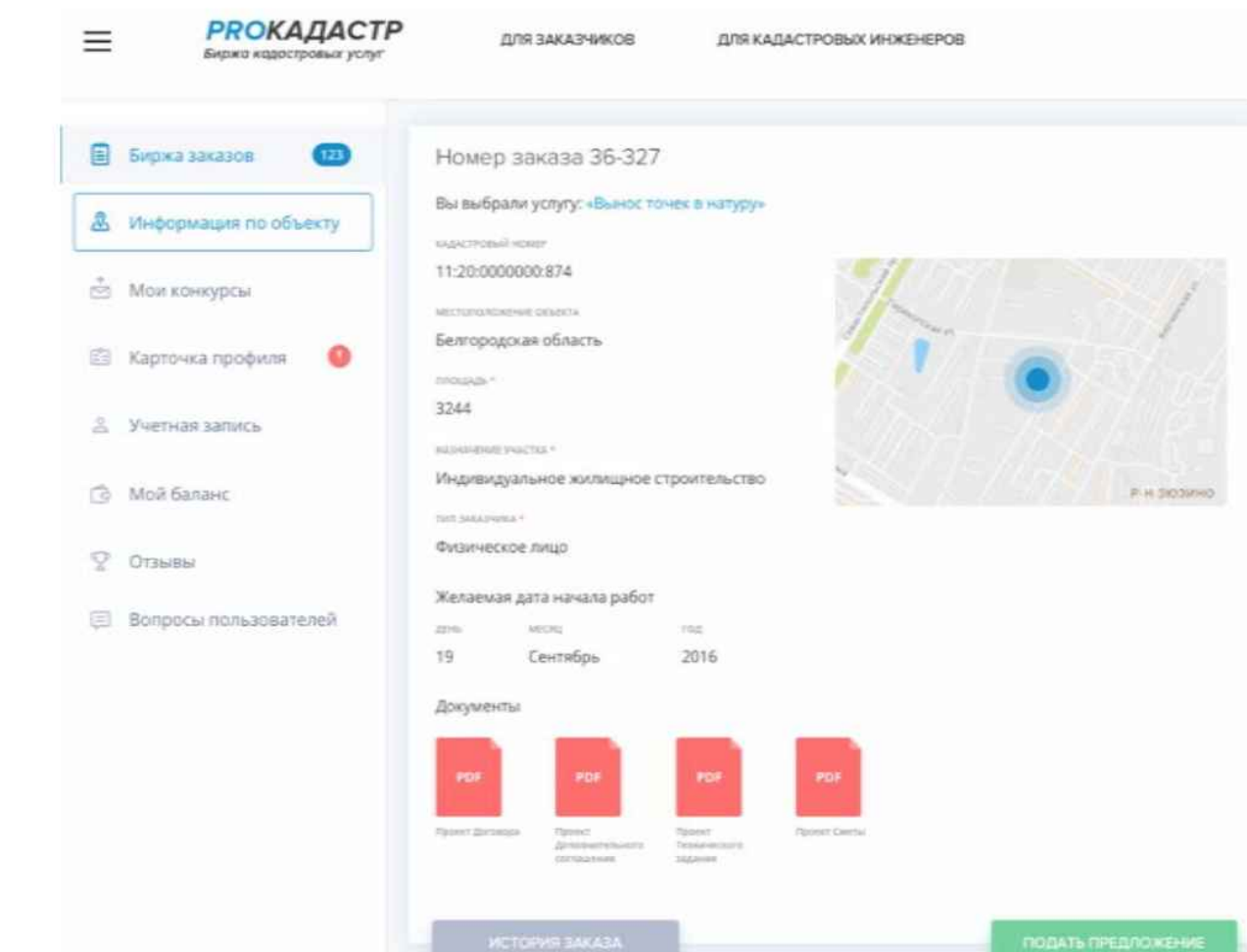
Страхи собственника:

- Нет понимания какая кадастровая услуга нужна и что является её результатом
- Нет четких критериев выбора Исполнителя. Приходится долго анализировать рынок
- Слабо развиты механизмы конкуренции

Владельцы готовы заняться оформлением своей недвижимости, но сложность терминологии и процессов оформления заставляют откладывать этот вопрос на потом.

Главный повод обратиться к профессионалам - сделка и споры

Рабочий кабинет Исполнителя

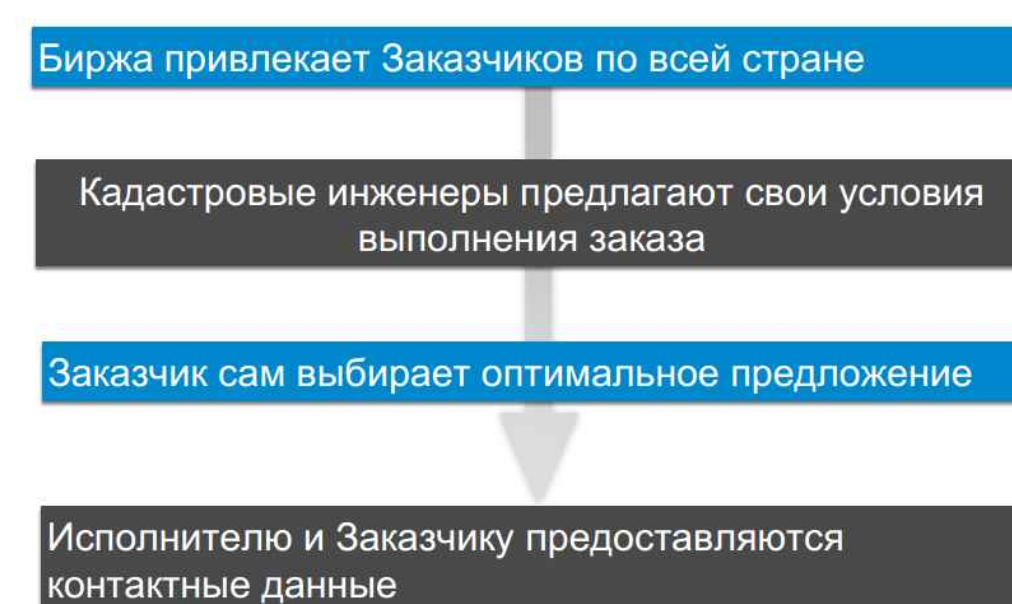


Преимущества для Заказчиков

- ✓ **Кадастровые услуги становятся понятными**
все услуги на бирже имеют подробное описание простым языком
- ✓ **Онлайн-консультация при размещении заказа**
штатный кадастровый инженер проконсультирует и поможет разместить заказ
- ✓ **Обсуждение деталей заказа**
если у Заказчика есть вопросы - он может их обсудить с потенциальными Исполнителями в онлайн-режиме
- ✓ **Осознанный выбор**
Заказчик видит детальные предложения и стоимость от разных исполнителей и сам выбирает оптимальный для себя вариант

Простота и честная конкурентная борьба делают заказ кадастровой услуги не сложнее чем покупку авиабилета

Как это работает?



Преимущества для Исполнителей

Отсутствие барьеров для входа на рынок

Вы молодой индивидуальный предприниматель или большая кадастровая организация? Не важно. Главное профессионализм и гарантия качества!

Бесплатный доступ к базе заказов

Получив доступ к личному кабинету, Вы можете начинать развивать свою деятельность

Общедоступные результаты всех конкурсов
открытость результатов конкурса гарантирует честную рыночную борьбу

Можно не тратить на собственные маркетинговые кампании, привлечение посредников и даже веб-сайт. Все это делает Биржа, привлекая клиентов по всей стране

Оплата работы биржи



Совместно мы определим лучший вариант.
В любом случае работать с Биржей будет выгодно!

Зав. кафедр.	Тараканов О. В.				BKP-2069059-21.04.02-151241-2017			
Руководитель	Киселева Н.А.				МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УСЛОВИЯХ РИСКА			
Консультанты								
Экономика	Киселева Н. А.							
Право	Киселева Н. А.							
					Методика управления кадастровым предприятием в условиях риска	Стадия	Лист	Листов
						БКР	4	4
					Интернет платформа - как инструмент развития рынка кадастровых услуг			
Нормоконтроль	Акимова М.С.							Пермязенский ГУАС, каф. КНИП
Студент	Стрелкова В.А.							группа Знк-21м