

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

**Т.В. Учинина, К.Н. Строкина**

**ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ  
КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ  
И ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Пенза 2014

УДК 2014УДК 347.235.11+332.62(035.3)

ББК 65.32–5

У92

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор,  
зав. кафедрой «Управление бизнесом»  
Пензенского государственного универ-  
ситета С.М. Васин;  
кандидат экономических наук, доцент  
кафедры «Кадастр недвижимости и  
право» Пензенского государственного  
университета архитектуры и строитель-  
ства Н.Ю. Улицкая

**Учинаина Т.В.**

У92 Особенности формирования кадастра недвижимости и оценки  
стоимости земельных участков: моногр. / Т.В. Учинаина, К.Н. Стро-  
кина. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 188 с.

**ISBN 978-5-9282-1164-6**

Изложены результаты исследований в области управления земельными ресурсами, формирования кадастра недвижимости, а также оценки их стоимости. Рассмотрены теоретические и методические основы регулирования земельных отношений; анализ методических основ и моделей ведения государственного кадастра недвижимости, выявлены и проанализированы основные тенденции изменения качественной, количественной и ценовой структуры земельного фонда; рассмотрена история создания организационных структур, осуществляющих ведение кадастра недвижимости в Пензенской области; исследованы теоретические и методические основы проведения оценки рыночной и кадастровой стоимости земельных участков; разработаны научно-практические рекомендации по повышению достоверности результатов государственной кадастровой оценки и оспариванию кадастровой стоимости.

Монография подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для ученых, аспирантов, студентов, специализирующихся в области теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения, формирования кадастра городских территорий, интересующихся вопросами оценки стоимости земельных ресурсов, формирования и развития государственного кадастра недвижимости. Результаты исследований, представленных в монографии, будут полезны практическим специалистам в области управления недвижимым имуществом, оценки стоимости земельных участков, интересующихся вопросами, государственных и муниципальных служащих.

**ISBN 978-5-9282-1164-6**

© Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства, 2014  
© Учинаина Т.В., Строкина К.Н., 2014

## ПРЕДИСЛОВИЕ

В настоящее время в нашей стране назрела необходимость в создании системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости, обеспечивающей реализацию государственной политики эффективного и рационального использования, управления земельными ресурсами и иной недвижимостью в интересах укрепления национальной экономики, повышения благосостояния граждан, обеспечения государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, формирования полного и достоверного источника информации об объектах недвижимости, а также на совершенствование государственных услуг, оказываемых организациям и гражданам, органам государственной власти и органам местного самоуправления. Например, для повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения нужно знать количественные и качественные характеристики земельных угодий, характер использования земель, урожайность сельскохозяйственных культур и др. Для повышения эффективности управления недвижимостью также необходимы сведения о земельных участках, на которых расположены здания (сооружения), т.е. их правовой статус, природное, экологическое, хозяйственное положение. Также нужно проводить не только массовую (кадастровую) оценку земель, но и индивидуальную.

Особую актуальность в настоящее время приобретает процесс оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Огромное количество проблем, возникающих при определении кадастровой стоимости, вызвано тем, что институт кадастровой стоимости земли все еще находится в стадии формирования. Ожидать снижения споров по кадастровой оценке не приходится. Наоборот, в ближайшей перспективе можно прогнозировать лишь их увеличение. Оптимизация налогообложения, снижение затрат при выкупе земельных участков – данные цели ставит перед собой любой бизнес, стремящийся к эффективному хозяйствованию.

Реализация выбранной стратегии в области управления земельной собственностью, как на уровне государства, так и на уровне отдельного хозяйствующего субъекта предполагает, прежде всего, знание ее стоимости.

Рынок земельных участков является одним из наиболее значимых сегментов рынка недвижимости, так как создает базу для развития других сегментов. В целом можно выделить следующие особенности земельного рынка в РФ:

1. Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости.

2. Достаточно жесткая регламентированность целевого назначения земельных участков.

3. Возможность многоцелевого использования земельного участка, в том числе и как основы для формирования среды проживания населения.

4. Большое количество неправильно оформленных или незарегистрированных земельных участков, особенно дачных.

Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости связана:

- с законодательными ограничениями на сделки с некоторыми участками;
- с достаточно высокой стоимостью земельных участков;
- со сложностью оформления.

Земля обладает рядом специфических свойств и имеет рыночную цену, формирующуюся на основе спроса и предложения. Одной из важных особенностей земли является абсолютная не эластичность ее предложения, ограниченного самой природой, вследствие чего цена земли определяется, в основном, спросом.

Уникальные свойства земли, как с теоретической, так и с практической точек зрения, позволяют говорить о стоимости собственно земельного участка отдельно от стоимости, осуществленных на нем улучшений, и оценивать вклад, который вносят эти улучшения или собственно земельный участок в общую стоимость объекта недвижимости.

Объектом исследования являются земельные ресурсы Пензенской области.

Предметом исследования являются экономические процессы, возникающие в процессе управления и оценки стоимости земель.

В соответствии с целью работы поставлены и решены следующие задачи:

- рассмотрение теоретических и методических основ регулирования земельных отношений;
- анализ методических основ и моделей ведения государственного кадастра недвижимости,
- выявление и анализ основных тенденций изменения качественной, количественной и ценовой структуры земельного фонда;
- рассмотрение истории создания организационных структур, осуществляющих ведение кадастра недвижимости в Пензенской области;
- исследование теоретических и методических основ проведения оценки рыночной и кадастровой стоимости земельных участков;

– разработка научно-практических рекомендаций по повышению достоверности результатов государственной кадастровой оценки и оспариванию кадастровой стоимости.

Оценка стоимости земли в настоящее время приобрела актуальнейшее значение – земельные участки пользуются большим спросом. Граждане, желающие купить или продать участок интересуются, конечно, не столько методами оценки, сколько результатом – сколько это стоит. Любой мало-мальски опытный риэлтор способен сделать это «на глазок», профессиональный оценщик, кроме того, может составить доказательный отчет на тему «почему это столько стоит». Конечно, и неспециалист может при желании постичь высокую математику процесса, в самой по себе методике ничего особо сложного нет, вся сложность в запутанности земельных отношений и взаимоотношений с местными властями по поводу земли.

# 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

## 1.1. Земля и её свойства

**Земля** – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвами, растительностью, недрами, водами, являющаяся местом расселения, главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей хозяйства. Главной характеристикой земли служит пространство, территория, на которой человечество существует, развивается и которую оно осваивает в своих целях.

### **Свойства земли:**

- Земля ограничена в пространстве и уникальна, в то время как другие средства производства по мере развития производительных сил изменяются, менее совершенные заменяются более производительными, экономически выгодными.

- Земля характеризуется постоянством местоположения, ее нельзя передвинуть, переместить, тогда как другие средства производства перемещаются с одного места на другое.

- В лесном и сельском хозяйстве земля выступает как предмет и орудие труда, т.е. выступает главным средством производства.

- Территориальная протяженность

- В процессе производства земля не ухудшается, она является вечным средством производства

- Почвенное плодородие – это способность почвы обеспечивать урожай, уровень которого зависит от объективных свойств самой почвы, климатических условий, культуры земледелия. Различают природное (естественное) плодородие и экономическое (действительное и эффективное). Это важнейшее свойство земли, характеризующее ее как основное средство производства.

Все земли на территории РФ объединены в земельный фонд.

**Земельный фонд** – совокупность всех земель на определенной территории в пределах ее границ (страны, области, района) является объектами хозяйствования, собственности, владения, пользования, аренды.

Земельный фонд страны по своему целевому назначению подразделяется на *категории земель*, каждая из которых имеет свою специфику и предназначение.

**Категории земель** – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой статус.

**Целевое назначение** – установленные законодательством порядок, условия и предел использования земли для конкретных целей.

**Правовой режим земель** определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

**Виды разрешенного использования земельных участков** определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

## 1.2. Понятие земельных отношений

Отношения, возникающие между людьми в процессе использования земель, называются *земельными отношениями*. Их регулирование во все времена относилось к одной из важнейших задач государства: оно должно осуществляться в целях наилучшего использования земельных ресурсов, обеспечения научно обоснованного, рационального, максимально эффективного использования и охраны земель на основе соблюдения прав юридических и физических лиц, устанавливаемых законодательным путем.

**Земельные отношения** – отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 3 ЗК РФ) [5].

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

**Участниками земельных отношений являются** (ст.5. Земельного кодекса РФ) [5]:

→ собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

→ землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

→ землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

→ арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

→ обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Сервитут** – право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица [1, стр. 555].

**Объектами земельных отношений являются** (ст.6 ЗК) [5]:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

### 1.3. Анализ правового режима использования различных категорий земель

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на **следующие категории** (ст. 7 ЗК РФ) [5]:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Все указанные категории земель используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

#### **Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения**

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации 2001 г. *землями сельскохозяйственного назначения* признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.



*Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения имеет следующие особенности.*

1. Важнейшим фактором повышения ценности земли выступает степень (уровень) ее плодородия. Чем выше плодородие земли, тем выше ее качественная оценка и кадастровая оценка (стоимость) используемых для сельскохозяйственного производства земельных угодий.

2. Приоритетное предоставление земель, имеющих высокую кадастровую оценку, гражданам, предприятиям, учреждениям, организациям, занимающимся сельскохозяйственным производством для сельскохозяйственных нужд.

3. Забота общества и государства о сохранении и повышении плодородия земель сельскохозяйственного назначения, о защите их от деградации и загрязнения. Поэтому круг правомочий и обязанностей субъектов сельскохозяйственного землепользования значительно шире, чем, например, промышленного. Особенно это касается сельскохозяйственных угодий, к которым относятся пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения (сады, виноградники и др.). Эти угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Сельскохозяйственные землепользователи обязаны использовать землю по целевому назначению, рационально осуществлять меры по охране земель, проводить мелиоративные и агротехнические мероприятия в целях сохранения почвенного плодородия. При этом предприятия и граждане имеют право использовать не только плодородный слой и поверхность предоставленного участка, но и добывать для внутрихозяйственных нужд общераспространенные полезные ископаемые (глину, песок, щебень), выращивать лесонасаждения и создавать замкнутые водные источники; осуществлять строительство производственных, жилых и культурно-бытовых построек; передавать в аренду часть своих земель с сохранением их целевого назначения.

4. Круг субъектов сельскохозяйственного землепользования ограничивается определенными сельскохозяйственными целями (выращивание плодово-ягодных насаждений, зерновых и овощных культур, ведение садоводства, огородничества, животноводства, дачного хозяйства, переработка сельскохозяйственной продукции).

5. Особый порядок их изъятия для иных, не связанных с сельскохозяйственным производством, целей. Поэтому для земель сельскохозяйственного назначения наиболее регламентирован порядок исчисления убытков, потерь, упущенной выгоды. Кроме того, для строительства промышленных предприятий и иных несельскохозяйственных нужд предоставляют земли, не пригодные для ведения сельского хозяйства или сельскохозяйственные угодья худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линии электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубо-

проводов и других линейных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества, так как эти сооружения, в основном, прямолинейные. Данные объекты размещают, главным образом, вдоль дорог, существующих трасс и границ полей севооборотов.

Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для не сельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий с кадастровой оценкой, превышающей среднерайонный уровень, допускается лишь в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (кроме общераспространенных), содержанием объектов культурного наследия страны, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального и образовательного назначения, магистральных дорог и других линейных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

6. За нарушение этого режима субъекты права сельскохозяйственного землепользования (также как и другие субъекты правонарушения) несут повышенную дисциплинарную, имущественную, административную и уголовную ответственность.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе опытно-производственных подразделений научно-исследовательских учреждений и учебно-опытных подразделений, образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой, существенно превышающей среднерайонный уровень (более чем на 20 %), могут быть в законодательном порядке включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляют гражданам, их объединениям и юридическим лицам в соответствии с существующим законодательством.

Целевое назначение земель устанавливают при территориальном землеустройстве, а хозяйственное использование конкретизируется в процессе разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства, проведения мелиорации и других работ по улучшению угодий.

### **Правовой режим земель населенных пунктов**

В соответствии со ст. 83 ЗК РФ *землями населенных пунктов* признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов [5].

Исходя из положений градостроительного и земельного законодательства, устанавливающих правовой режим земель (поселений), можно выделить следующие характерные особенности правового режима названной категории земель:

1. Преимущественное использование этих земель как пространственно-го базиса для целей застройки, удовлетворения социально-экономических, экологических, санитарно-гигиенических нужд жителей данного поселения.

2. Компактность, наличие общей (единой по своему земельному массиву) территории, которая отграничивается от земельных категорий городской, поселковой чертой или чертой сельского поселения (т.е. внешней границей соответствующего поселения).

3. Преобладание в составе земель поселений муниципальной собственности. Значительное место также занимают и земли, находящиеся в частной собственности. Особенно это характерно для сельских поселений, средних и малых городов и поселков.

4. Управляют землями муниципальные органы, которые определяют правовой режим использования и охраны земель, порядок и нормативы предоставления их в пользование, перевод земель из одного вида в другой, осуществляют муниципальный контроль, разрешают земельные споры и т.д.

*Основное целевое назначение земель данной категории* – удовлетворение жилищных, производственных, социальных, культурно-бытовых нужд граждан, проживающих на территории поселений.

*Порядок использования земель поселений* определяют в соответствии с зонированием их территорий, при котором всю территорию делят на территориальные зоны, фиксируемые на карте (или схеме) зонирования. Градостроительные регламенты каждой из территориальных зон определяют основу правового режима как земельных участков, так и их подземного и воздушного пространства, используемого в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений и сооружений. Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территории от воздействия чрезвычайных природных и техногенных ситуаций, предотвращения чрезвычайной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды, обеспечение охраны и использования особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов и территорий, историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим **территориальным зонам** [4]:

*1. Жилые.*

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам. *В жилых зонах* допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных коммутационных и складских объектов, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия). К жилым территориальным зонам, с точки зрения градостроительного законодательства, также относятся территории садоводческих и дачных кооперативов, расположенных в пределах границ (черты) поселений.

*2. Общественно-деловые.*

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

*3. Производственные.*

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

*4. Инженерной и транспортной инфраструктуры.*

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

*5. Рекреационные.*

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими

садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма. На территории рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

#### *6. Сельскохозяйственного использования.*

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки

#### *7. Специального назначения.*

Зоны специального назначения выделяют для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, которые не могут находиться в других территориальных зонах. Порядок использования территорий зон специального назначения устанавливается правилами застройки с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

#### *8. Военных объектов.*

В зонах военных объектов и иных зонах режимных территорий городских и сельских поселений размещают объекты, территории которых подпадают под особый режим.

#### *9. Зоны особо охраняемых территорий.*

В данные зоны включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (например, природные парки, ботанические сады, усадьбы и т.д.). Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

#### *10. Земельные участки общего пользования.*

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Помимо вышеуказанных зон, в состав категории земель населенных пунктов входят *пригородные зоны*. В состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за границами населенных пунктов, составляю-

щие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.

В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

**Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения**

Несмотря на разницу целей и задач эксплуатации этих земель и разнообразие субъектов права землепользования (в качестве субъектов выступают предприятия, учреждения, организации горнодобывающей и перерабатывающей промышленности, железнодорожного транспорта, автомобильного строительства, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и безопасности), характерны для данной категории земель следующие *черты правового режима*:

1. Преобладающая площадь земель данной категории предназначена для использования ее в качестве пространственного базиса для размещения промышленных, транспортных, военных и иных объектов. Для размещения транспортных, промышленных, военных объектов в первую очередь предоставляют худшие земельные участки, имеющие наименьшую нормативную цену.

2. Земли, занятые объектами промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и т.д., как правило, имеют повышенную экологическую опасность (например, АЭС, ТЭЦ, железнодорожные и автомобильные магистрали, военные полигоны и др.). Это обуславливает необходимость применения предупредительных правовых средств, направленных на обеспечение экологической безопасности людей и предотвращение отрицательного воздействия этих объектов на окружающую природную среду, на генетический фонд животных и растений. Поэтому нормами специального законодательства предусмотрено обязательное создание вокруг этих предприятий, учреждений, организаций и их объектов специальных защитно-охранных, санитарно-защитных зон, зон безопасности либо запретных, с особыми условиями использования (нередко с особым пропускным режимом). Установлением этих зон обеспечивается нормальное функционирование промышленных, транспортных, космических, оборонных объектов, объектов энергетики.

3. Правовой режим земель этой категории характеризуется отсутствием единства и компактности предоставляемых земельных территорий как во времени, так и в пространстве. Это связано с тем, что при размещении промышленных, оборонных, транспортных предприятий (объектов) зе-

мельные участки изымают у других землепользователей и соответственно предоставляют для специальных целей поэтапно, по мере ввода объектов и, как правило, не единым массивом даже в тех случаях, когда речь идет об одном предприятии как юридическом лице (войсковая часть со всеми ее отдельно расположенными подразделениями). Так как земли этих предприятий или расположенные на них объекты включены в иные категории земель (сельскохозяйственного назначения, земли водного или лесного фонда), то режим их использования и охраны в значительной степени обусловлен правовым режимом земель соответствующей категории и нередко подчинен ему.

4. Правовой режим земель специального назначения выражается в том, что определяющая роль в осуществлении управленческих функций (учет земель, проведение мероприятий по защите земель, их мелиорация и рекультивация, мониторинг земель, государственный контроль) отводится ведомственно-отраслевым и внутрихозяйственным органам управления земельными ресурсами, т.е. администрациям (дирекциям) сначала строящихся предприятий, учреждений, организаций, а затем и самим предприятиям, осуществляющим землепользование.

5. В связи с потенциальной экологической опасностью и возможным отрицательным воздействием хозяйственной и иной деятельности этих предприятий на окружающую природную среду их проектированию обязательно должна предшествовать экологическая экспертиза. Положительное заключение государственной экологической экспертизы о возможности размещения промышленного, горнодобывающего, транспортного, энергетического, космического, оборонного объекта – базовое юридическое основание для возникновения права пользования землями специального назначения.

### **Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов**

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. (ст.94 ЗК РФ) [5]

Характерные особенности правового режима земель особо охраняемых территорий следующие:

- земли особо охраняемых территорий, как правило, изымают из хозяйственного оборота и они служат целям сохранения уникальных при-

родных комплексов, усиления их оздоровительных, культурно-эстетических, экологических свойств, улучшения экологического воспитания населения;

- преимущественно находятся в федеральной государственной собственности, передают их на условиях постоянного (бессрочного) пользования и владения природоохранительным учреждениям и организациям;
- управляют этими землями специальные природоохранительные органы федерального уровня (Министерство природных ресурсов и его территориальные органы и т.д.);
- земли особо охраняемых территорий действующее законодательство изымать запрещает;
- нарушение особого режима охраны данных территорий влечет повышенные меры юридической ответственности;
- формирование и организация вновь создаваемых особо охраняемых территорий предполагает обязательное проведение государственной экологической экспертизы.

### **Правовой режим земель лесного фонда, водного фонда и запаса**

*К землям лесного фонда* относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

*Лес как природный объект выполняет три важные функции:*

- экологическую (благоприятное влияние на окружающую среду в качестве климаторегулирующего, почвозащитного, водоохранного, санитарно-гигиенического и оздоровительного фактора);
- экономическую (источник древесины и другой потребительской продукции);
- социальную (улучшает условия жизни людей).

Леса состоят из трех частей: земли лесного фонда; леса, не входящие в лесной фонд; древесно-кустарниковая растительность.

К лесным землям не относятся защитные древесные насаждения на землях сельскохозяйственного назначения и в полосах отвода вдоль линейных объектов; озеленительные насаждения в поселениях; насаждения на приусадебных, дачных и садовых участках.

*К землям водного фонда* относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.



На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 ЗК РФ [5].

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается *фонд перераспределения земель*.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
- 2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
- 3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Использование *земель запаса* допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

## 2. АНАЛИЗ МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ И МОДЕЛЕЙ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

### 2.1. Понятие государственного кадастра недвижимости

#### 2.1.1. Исторический обзор становления кадастровых систем

До середины прошлого века понятие «**кадастр**» употреблялось преимущественно в связи с налогообложением недвижимости и означало, прежде всего, систему информации о налогооблагаемой недвижимости. Развитие капиталистических отношений, вызвавшее интенсивный процесс оборота недвижимости, инвестиций в недвижимость, получения кредитов под залог недвижимости, вывели на первый план проблему укрепления прав, из которой следовала надежность сделок, снижение рисков инвестиций. Это потребовало соответствующей модернизации систем регистрации прав и кадастровых систем (учета недвижимости).

Из самых ранних в нашем тысячелетии кадастровых проектов наиболее знаменитой была так называемая «**Книга страшного суда**» (Domesday Book), созданная в *нормандской Англии* по приказу Вильгельма Завоевателя в 1085–1086 гг. Сбор информации охватывал почти всю Англию. Эта информация включала:

- имена владельцев;
- площадь имения;
- характер использования;
- количество арендаторов и пр.

Информация собиралась в виде переписи. Картографических изображений описываемых имений не производилось.

Аналогичный осмотр всех налогооблагаемых земель был произведен в *Швеции* в 1540 году. В XVII веке в Швеции была создана **служба кадастра** (Land Survey) с задачей составлять карты для налогообложения.

Но настоящее осознание необходимости решать задачу определенности и защиты границ в глобальном плане пришло вместе с развитием капитализма и института защиты прав посредством их регистрации.

А до этого основные надежды сохранности владений возлагались в основном на незыблемость межевых знаков и суровость наказания за посягательства на них. Во всех странах древнего мира такое посягательство рассматривалось как надругательство над святыней.

По закону *древней Германии*, где межевыми знаками, в числе прочего, служили зарубки на деревьях, человек, пойманный за изменением зарубок, подлежал казни – с него живого снимали кожу и ею восстанавливали испорченный межевой знак. Полагались также и на твердое знание того, где граница проходит в реальности.

*На Руси*, чтобы навечно вбить в голову детям это знание, практиковалось устраивать телесные наказания их за различные проступки непосредственно на меже, ориентируя тело наказуемого в соответствии с ориентацией межи.

Серьезным шагом в установлении кадастра в современном его понимании в *Европе* явилась **Миланская картографическая программа**, созданная в 1720–1723 гг., когда по приказу императора Жозефа II производился кадастровый осмотр всей территории, принадлежавшей Австро-венгерской монархии.

К середине XIX века **земельные дела** в *западноевропейских странах* составляли 4 особые группы:

- дела, связанные с налогообложением земли или фискальный кадастр;
- дела по юридическому укреплению границ земельной собственности, межевание – в дореволюционной литературе, или кадастр, обеспечивающий систему регистрации прав – в современной системе понятий;
- дела по переделу и перераспределению земельных владений, подготовки земельных участков для нового строительства или иного освоения, в том числе разверстание чрезполосных владений, раздел общинных земель, строительство дорог и канав, пересекающих земельные участки, установление и снятие сервитутов. В российской дореволюционной литературе эти дела известны под термином землеустройство;
- дела по определению и укреплению прав на недвижимое имущество, известные в германских государствах как поземельные книги, в других европейских странах – как ипотечные книги, в России – как крепостные дела.

Уже в те времена эти группы дел стремились объединить в единую систему, хотя технические возможности того времени делали эту задачу трудновыполнимой. Землеустроительные работы тогда, как и теперь, требовали продолжительных согласований между землевладельцами, не говоря уже о том, что они сами по себе нередко были весьма сложными, требовали одновременного применения геодезических измерений, описаний, из которых следовала кадастровая оценка и прочего.

Поэтому во многих государствах землеустроительные учреждения были обособлены от систем фискального и юридического кадастра. Тем не менее, любая землеустроительная работа либо заканчивалась отражением ее результатов в кадастре, либо восстанавливала в натуре утраченные или искаженные границы, основываясь на юридически достоверных сведениях о них, уже отраженных в кадастре.

**К середине XIX века кадастровые системы**, применявшиеся в *Европе* и *странах Северной Америки*, можно сгруппировать в два вида:

- парцеллярный (выделял внутри имения земельные участки – парцеллы, отличающиеся монофункциональным использованием, как то: лес, пашня, усадьба; в свою очередь парцеллы могли дифференцироваться по различным ценообразующим свойствам: плодородие почвы, пригодность

для того или иного использования, а также по правовому режиму parcelлы – находится ли он в пользовании или аренде обрабатывающих эти земли крестьян и прочее);

– реальный (отражал только границы всего имения).

Parcelлярный кадастр получил распространение на континентальной Европе; реальный – в Англии и в США. Родиной parcelлярного кадастра следует считать Северную Италию, где он впервые был применен еще в начале XVIII века и откуда он был распространен практически на всю Европу.

Ключевым моментом в развитии современной кадастровой системы явилось установление **Французского кадастра**, введенного Наполеоном в 1807 году. Кадастровые записи содержали:

- номера участков;
- их площадь;
- использование;
- стоимость.

Французский кадастр основывался на кадастровых планах, производившихся систематически для каждого округа.

В течении XIX века большинство стран континентальной Европы установили аналогичные кадастровые системы. Исключением явились Англия и ее колонии, которые создали свои системы учета недвижимости.

### 2.1.2. Зарубежный опыт функционирования систем кадастра недвижимости

Основными принципами земельного кадастра в зарубежных странах можно назвать следующие:

1. Кадастр будет бесполезным, если он не завершен полностью на анализируемой территории.
2. Работу необходимо вести на солидном фундаменте данных.
3. Затраты должны быть соизмеримы с ожидаемыми средними прибылями от ведения кадастра.
4. Записи должны служить не одной, а нескольким целям.
5. Кадастровая единица должна быть единой земельной единицей, надежно защищенной законом.
6. Земельные записи должны вести на базе определенных земельных участков (единиц), а не по персонам (лицам, владельцам).
7. Затраты на учреждение записей должны быть определены правительством.
8. С самого начала надо учесть затраты на содержание и обновление данных.
9. Проектирование земельно-учетных систем должно быть ориентировано на будущее.

### 2.1.3. Становление и развитие организационных структур, осуществляющих ведение кадастра недвижимости в РФ Пензенской области

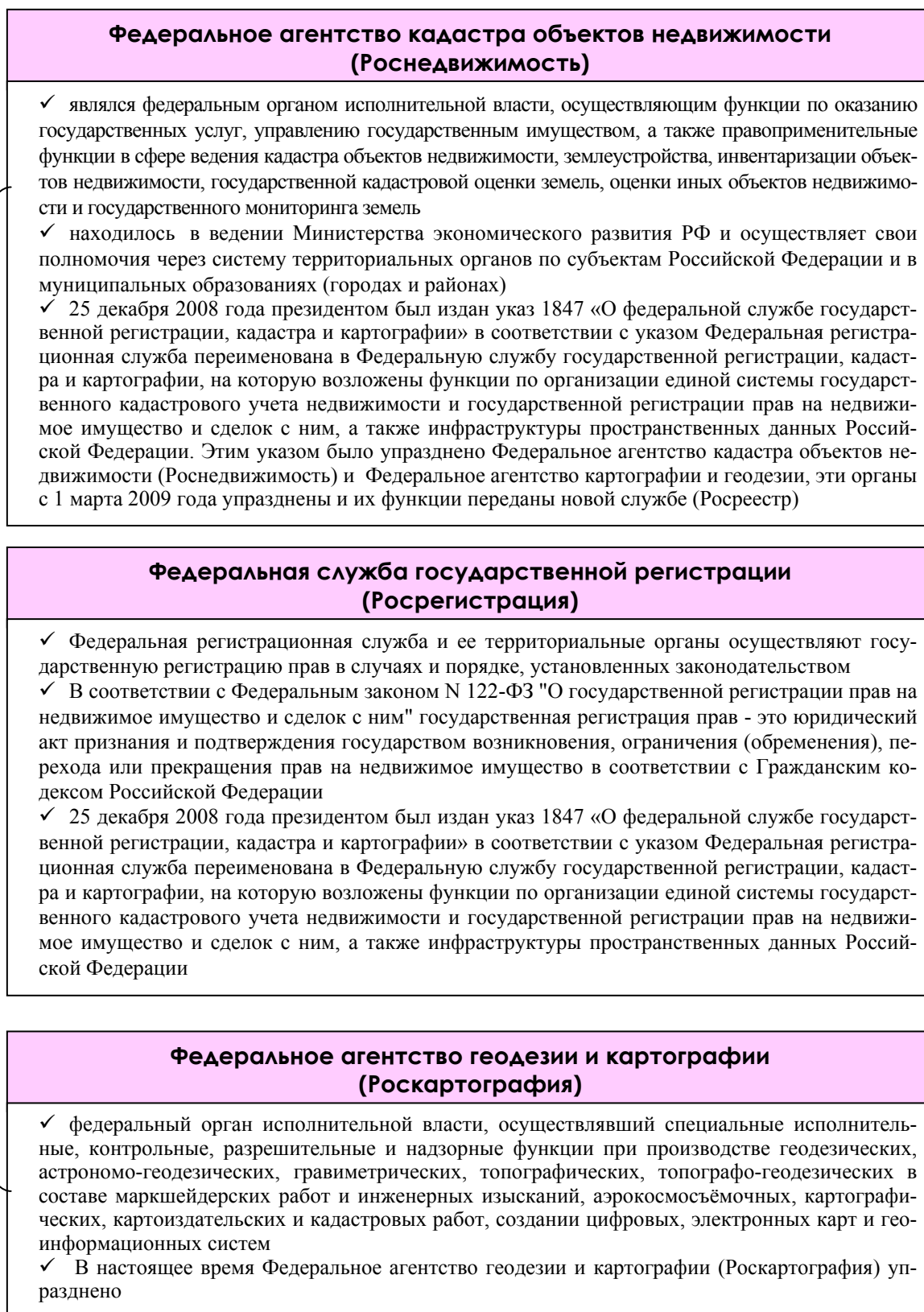


Схема 1. История развития и деятельности структур Роснедвижимости, Росрегистрации и Роскартографии

Является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимости, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции по осуществлению государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих и саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности

### Регламентирующие документы

1. Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 г. № 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии"
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии"

### Структура

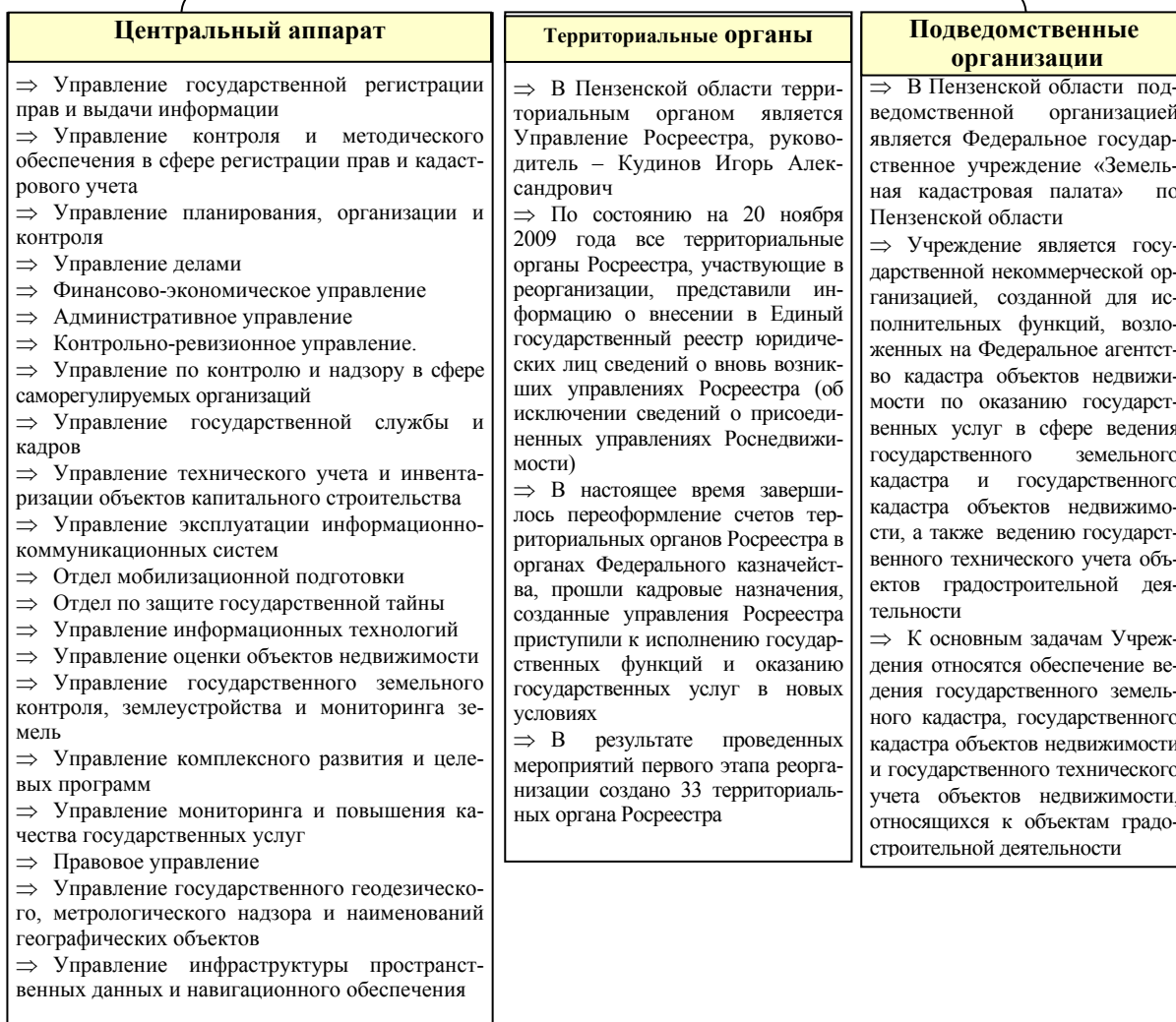


Схема 2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

**25 декабря 2008 года** президентом был издан указ 1847 «**О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии**». В соответствии с указом Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, на которую возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. Этим указом было упразднено Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) и Федеральное агентство картографии и геодезии, эти органы с 1 марта 2009 года упрочнены и их функции переданы новой службе ( Росреестр).

В рамках создания единой федеральной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимости, на основании приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 07.08.2009 № 319 «Об утверждении схемы размещения территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и в соответствии с Планом-графиком формирования единых территориальных органов Росреестра, утвержденным приказом Росреестра от 24.08.2009 № 206, в период с 1 сентября по 1 декабря 2009 года осуществлялась реорганизация ряда территориальных органов Росреестра. Реорганизация осуществлялась в форме слияния или присоединения. В частности, в Пензенской области реорганизация осуществлена в форме присоединения управлений Роснедвижимости к управлениям Росрегистрации.

#### 2.1.4. Понятие государственного кадастра недвижимости

Ранее в Федеральном законе от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (в ред. от 4 декабря 2006 г.) (ст. 1) было дано определение **государственного земельного кадастра** как систематизированного свода документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

В отличие от государственного земельного кадастра в государственный кадастр недвижимости помимо сведений о земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектах вошли сведения об иных объектах недвижимости, а также о прохождении Государственной границы РФ и иных границ.

Итак, выделим основные составляющие определения государственного кадастра недвижимости.

**Государственный кадастр недвижимости** – это систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Одной из составляющих кадастровых отношений является осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества** – это действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее – уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе..

Новеллой Федерального закона является появление нового субъекта кадастровых отношений – кадастрового инженера, который представляет собой физическое лицо, соответствующее определенным квалификационным требованиям, перечень которых указан в ст. 29 Федерального закона, и готовящее документы для проведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Под кадастровыми работами понимаются работы, осуществляемые кадастровым инженером на основе договора подряда, результатом которых является подготовка следующих документов: межевого плана, технического плана или акта обследования – для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости или о снятии с учета объекта.

Сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в ст. 7 Федерального закона, включают 6 уникальных и 24 дополнительные характеристики объекта недвижимости.

## 2.2. Кадастровая деятельность и обязанности кадастрового инженера

### 2.2.1. Требования, предъявляемые к кадастровым инженерам

Кадастровым инженером может быть гражданин Российской Федерации, получивший высшее образование в любом вузе страны, имеющем го-



сударственную аккредитацию, или среднее техническое образование, полученное в ПТУ, ныне колледжах.

Кадастровый инженер – это процессуальное лицо, которое несет огромную ответственность, он обязан выполнять массу функций. Чтобы исполнять эти функции на должном уровне, кадастровый инженер должен разбираться в правовом поле гражданского, градостроительного, жилищного, земельного, водного, лесного, воздушного, административного и иного законодательства, уметь выполнять геодезические измерения с помощью современных электронных и спутниковых приборов, их обработку с использованием сертифицированного программного обеспечения и оценку точности, строить картографическое изображение объекта недвижимости. Кадастровый инженер – единственный, кто несет ответственность за правильность процедуры согласования границ земельного участка. В полномочиях кадастрового инженера – устанавливать личности клиентов, проверять их паспорта, оценивать юридическую силу правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов для объектов недвижимости, принимать решение об установлении границ земельного участка в случае земельного спора. Не слишком ли много полномочий и обязанностей для одного человека?

#### **Требования к кадастровому инженеру**

**Кадастровый инженер** – физическое лицо имеющее действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, осуществляющее кадастровую деятельность (ст.29).

Т р е б о в а н и я :

- гражданство РФ;
- образование:
  - среднее профессиональное (определенные специальности)
  - высшее образование, полученное в ВУЗе, имеющем государственную аккредитацию;
- отсутствие непогашенной или неснятой судимости.

#### **Выдача квалификационного аттестата (ст.29)**

• Создание квалификационной комиссии органом исполнительной власти субъекта РФ (состав и порядок работы определяются Правительством РФ).

• Подача заявления о получении квалификационного аттестата с приложением документов (перечень устанавливается Правительством РФ).

• Проведение квалификационного экзамена (программа, порядок проведения устанавливается органом нормативно-правового регулирования).

• Выдача квалификационного аттестата (форма устанавливается органом нормативно-правового регулирования), действующего на все территории РФ без ограничения срока.

• Направление комиссией уведомления о выдаче квалификационного аттестата в орган кадастрового учета с приложением копии квалификационного аттестата.

- Внесения сведений о кадастровом инженерере в государственный реестр кадастровых инженеров (признание квалификационного аттестата действующим).

- Изготовление печати, штампов, бланков с указанием адреса и номера квалификационного аттестата.

#### **Аннулирование квалификационного аттестата**

- Представления подложных документов для получения квалификационного аттестата (повторное обращение невозможно).

- Поступление в комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда:

- о лишении права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

- об административном наказании в виде дисквалификации кадастрового инженера в течение определенного срока.

- Подачи кадастровым инженером заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата (2 года).

- Принятия неоднократно в течение календарного года органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям (2 года):

- грубое нарушение требований ФЗ к выполнению кадастровых работ;

- грубое нарушение требований ФЗ к оформлению соответствующих документов;

- за исключением случаев, если такое решение было признано недействительным в судебном порядке.

- Непредставление кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления (1 год):

- о смене Ф.И.О., даты и места рождения, контактной информации (телефон, почтовый адрес, e-mail), данных основного документа, удостоверяющего личность;

- о выбранной форме организации своей деятельности (30 дней с момента получения аттестата).

Решение принимается аттестационной комиссией.

### **2.2.2. Формы организации кадастровой деятельности**

Выбирается самостоятельно, обязанность уведомить орган исполнительной власти и орган кадастрового учета.

- Формы организации:

- в качестве индивидуального предпринимателя (необходима регистрация);

- в качестве работника юридического лица на основании трудового договора (договоры подряда заключаются юридическими лицами, необходимо наличие в штате не менее двух кадастровых инженеров).

- Добровольное участие в саморегулируемых организациях, которые сами не вправе заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ.

### 2.2.3. Кадастровые работы

О с н о в а н и е :

- Договор подряда на выполнение кадастровых работ (ст.36):
  - предмет: обеспечение выполнения кадастровых работ, подготовка и передача подготовленных документов;
  - цель (результат): подготовка документов для:
    - ✓ учет объекта (объектов) недвижимости;
    - ✓ учет изменений объекта недвижимости
    - ✓ учет части объекта недвижимости
    - ✓ снятие с учета объекта недвижимости.
- Цена: определяется сторонами на основании твердой сметы (до 1 марта 2015 года предельные максимальные расценки кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости могут устанавливаться субъектами РФ).
  - Типовые договоры могут устанавливаться Правительством РФ.
  - Типовые нормы времени могут устанавливаться органами нормативно-правового регулирования.
- Р е з у л ь т а т (ст.37):
  - Межевой план (в отношении земельных участков).
  - Технический план (в отношении объекта капитального строительства).
  - Акт обследования (для снятия с учета объекта капитального строительства).

### 2.2.4. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности

НП «Кадастровые инженеры» – первая в России саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности, внесенная в Государственный реестр СРО. Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Некоммерческое партнёрство «Организация деятельности кадастровых организаций» 28 октября 2009 г. внесено в Государственный реестр саморегулируемых организаций. Таким образом, Партнёрство стало первой официально зарегистрированной саморегулируемой организацией кадастровых инженеров в Российской Федерации. Сегодня – это крупнейшее профессиональное сообщество в области кадастровой деятельности, объединившее в своих рядах около 400 юридических лиц, считающихся в соответствии с Законом о кадастре кадастровыми инженерами (рис. 1). Сеть подразделений Партнерства охватывает свыше 30 регионов России (рис. 2).

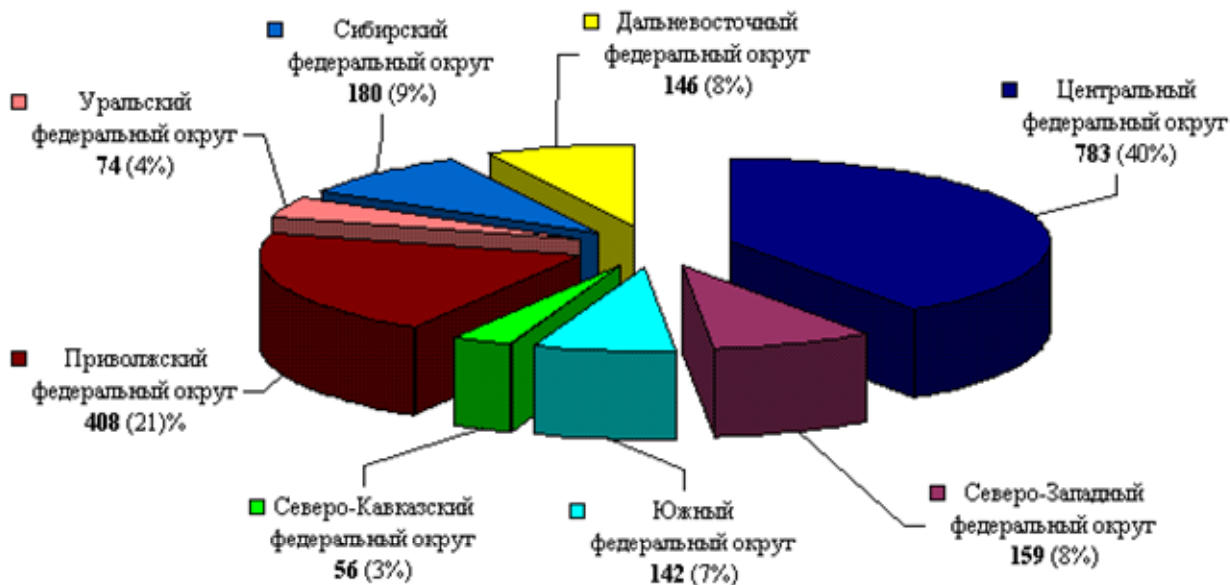


Рис. 1. Количество членов НП «Кадастровые инженеры» по федеральным округам на 23 октября 2012 года

Структура НП «Кадастровые инженеры» представлена на рис. 2.

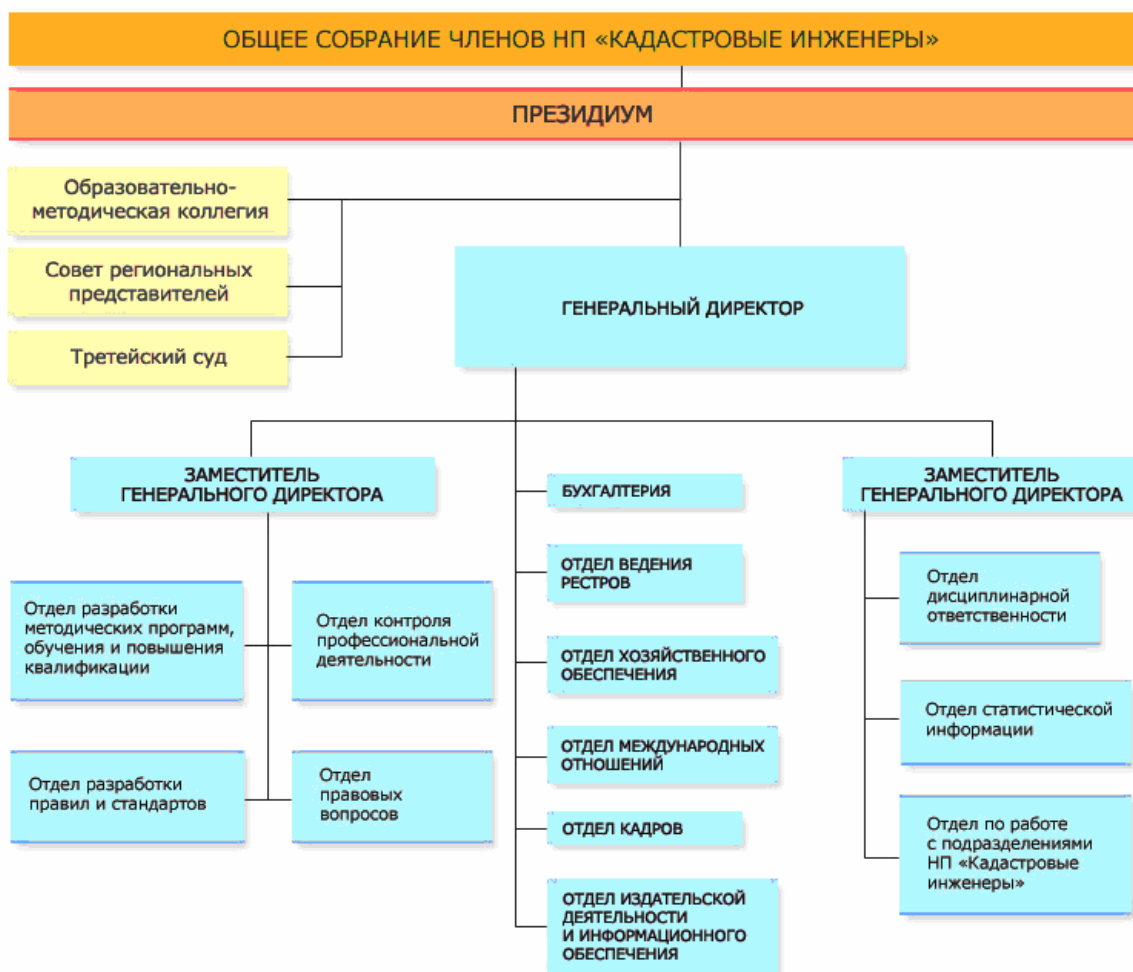


Рис. 2. Организационная структура НП «Кадастровые инженеры»

Как видно из рис. 1, наибольшее число членов НП «Кадастровые инженеры» приходится на Центральный Федеральный округ, Приволжский Федеральный округ занимает по данному показателю второе место.

Свою деятельность НП «Кадастровые инженеры» осуществляет на основе стандартов и правил деятельности, разработанных в соответствии с законодательством и с учетом мирового опыта. Для обеспечения ответственности членов Партнерства перед потребителями кадастровых услуг сформирован компенсационный фонд, деятельность каждого члена НП «Кадастровые инженеры» застрахована.

В Приволжском Федеральном округе насчитывается 408 членов НП «Кадастровые инженеры» (по состоянию на декабрь 2013 года), рис. 3 показывает распределение членов Партнерства по регионам ПФО.

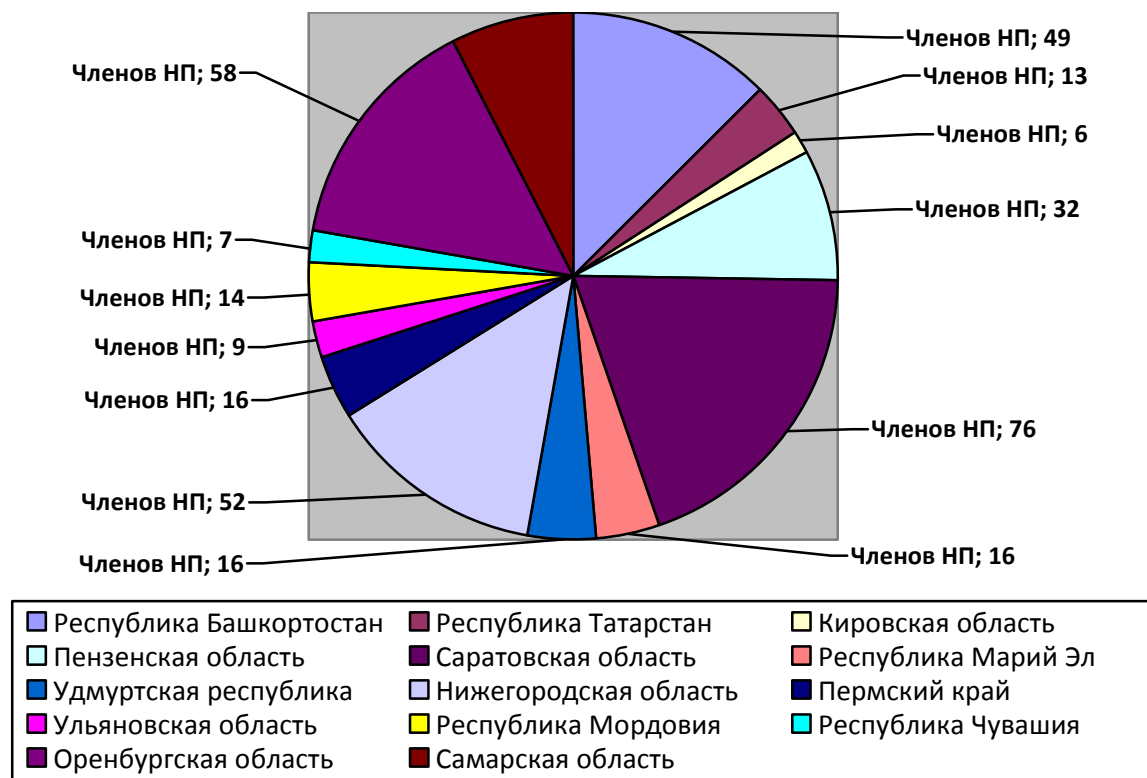


Рис. 3. Число членов НП «Кадастровые инженеры» на декабрь 2013 г.

### 2.3. Результаты кадастровой деятельности: технический план, акт обследования

В результате кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 настоящего Федерального закона, или юридическое

лицо, указанное в статье 33 настоящего Федерального закона, передает заказчику таких кадастровых работ следующие документы:

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

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

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

### 2.3.1. Особенности оформления технического плана

**Технический план** представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

В техническом плане указываются:

⇒ сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки его на учет, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости,

⇒ сведения о части или частях такого объекта недвижимости в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей такого объекта недвижимости,

⇒ новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган

кадастрового учета заявления об учете изменений такого объекта недвижимости.

Технический план состоит из графической и текстовой частей.

**В графической части технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства** воспроизводятся следующие сведения:

1. кадастровый план соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке,
2. местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения здания на земельном участке ;
- 3) чертеж контура здания

**Графическая часть технического плана помещения** представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане:

- местоположения помещения;
- при отсутствии этажности у здания или сооружения план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения помещения.

**Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке** устанавливается посредством определения координат характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

**Местоположение помещения** устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения.

**В текстовой части технического плана** указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

К текстовой части технического плана относятся титульный лист, содержание и следующие разделы:

- 1) исходные данные;
- 2) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 3) описание местоположения здания на земельном участке;

- 4) характеристики здания;
- 5) сведения об образуемых частях здания;
- 6) заключение кадастрового инженера. *Сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании:*

⇒ представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию;

⇒ проектной документации такого объекта недвижимости;

⇒ технического паспорта на такой объект недвижимости.

*При отсутствии указанных документов сведения об объекте недвижимости, за исключением сведений о местоположении здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и о местоположении помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании **декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.** Данная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.*

**Технический план** заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего данный план.

**Форма технического плана** и требования к его подготовке, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Министерство экономического развития РФ выпустило приказ от 1.09.2010 №403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке».

*В состав технического плана, подготовленного в целях представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на государственный кадастровый учет образуемого или созданного здания, включаются титульный лист, содержание и следующие разделы:*

- 1) исходные данные;
- 2) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 3) описание местоположения здания на земельном участке;
- 4) характеристики здания;
- 5) сведения об образуемых частях здания (при необходимости);
- 6) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 7) схема геодезических построений;



- 8) Схема;
- 9) Чертеж;
- 10) Приложение (при необходимости).

*В состав технического плана, подготовленного в целях представления в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений здания, включаются титульный лист, содержание и следующие разделы:*

- 1) исходные данные;
- 2) сведения о выполненных измерениях и расчетах (при необходимости);
- 3) описание местоположения здания на земельном участке (при необходимости);
- 4) характеристики здания;
- 5) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 6) схема геодезических построений (при необходимости);
- 7) Схема;
- 8) Чертеж;
- 9) Приложение (при необходимости).

*В состав технического плана, подготовленного в целях представления в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений здания в связи с образованием части здания, включаются титульный лист, содержание и следующие разделы:*

- 1) исходные данные;
- 2) сведения об образуемых частях здания;
- 3) заключение кадастрового инженера (при необходимости);
- 4) схема геодезических построений (при необходимости);
- 5) Чертеж (при необходимости);
- 6) Приложение (при необходимости).

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) здания. При одновременном образовании здания и части здания технический план оформляется в виде одного документа.

#### **Общие требования к подготовке технического плана**

*Сведения об объекте недвижимости* указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта здания. Копии указанных документов, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера.

При отсутствии указанных документов сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем здания. В этом случае Декларация

в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав.

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

В случае подготовки технического плана на основе проектной документации в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

При подготовке технического плана также используются кадастровая выписка о земельном участке, в границах которого расположено соответствующее здание, или кадастровый план соответствующей территории.

Технический план оформляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в виде электронного документа.

Технический план, необходимый для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на государственный кадастровый учет здания, может быть оформлен в виде электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью кадастрового инженера. В указанном случае представление в орган кадастрового учета технического плана на бумажном носителе не требуется.

*Технический план на бумажном носителе* оформляется в количестве не менее двух экземпляров, один из которых предназначен для представления в орган кадастрового учета вместе с соответствующим заявлением, а второй и последующие экземпляры в соответствии с договором о выполнении кадастровых работ – для передачи заказчику кадастровых работ.

Технический план на бумажном носителе должен быть прошит и скреплен подписью и оттиском печати кадастрового инженера.

Подпись и оттиск печати кадастрового инженера проставляются на титульном листе технического плана и на обороте последнего листа технического плана.

На титульном листе указывается дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Отметка о поступлении в орган кадастрового учета технического плана, оформленного на бумажном носителе, делается на титульном листе технического плана специалистом органа кадастрового учета при регистрации заявления и необходимых для кадастрового учета документов.

Оформление технического плана на бумажном носителе может производиться с применением технических средств, а также ручным или комбинированным способом. Внесение текстовых сведений вручную (от руки) производится разборчиво тушью, чернилами или пастой синего цвета.

Все исправления в техническом плане должны быть заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера. Опечатки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления не допускаются.

Оформление карандашом технического плана, в том числе разделов графической части, не допускается. Все записи, за исключением установленных законодательством случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

Технический план оформляется на листах формата А4. Разделы "Схема геодезических построений", "Схема расположения здания на земельном участке", "Чертеж контура здания" могут оформляться на листах больших форматов.

Нумерация листов технического плана является сквозной в пределах документа. Документы, включаемые в состав Приложения, не нумеруются.

Если сведения не уместаются на одном листе какого-либо раздела, допускается размещать их на нескольких листах либо на обороте соответствующего листа. В указанном случае на каждом листе либо на каждой странице соответствующего раздела воспроизводятся следующие сведения: слова "Технический план здания" и название соответствующего раздела технического плана.

Если разделы технического плана размещены на листах с оборотом, при заполнении реквизита "Лист N \_\_\_" соответствующего раздела технического плана дополнительно через запятую приводится номер страницы.

Общее количество листов технического плана, включая количество листов Приложения, указывается на титульном листе.

Незаполненные реквизиты разделов текстовой части технического плана не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк).

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

#### **Требования к оформлению текстовой части технического плана**

На титульном листе технического плана приводятся сведения о заказчике кадастровых работ:

– в отношении физического лица – фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии);

– в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица – полное наименование. В отношении иностранного юридического лица дополнительно указывается страна регистрации (инкорпорации).

На титульном листе технического плана приводится подпись заказчика (с указанием фамилии и инициалов), осуществившего приемку кадастровых работ, с указанием даты приемки.

**Текст (содержание, реквизиты)** титульного листа технического плана должен размещаться на одном листе. В случае, если для размещения какого-либо реквизита необходим дополнительный лист, в соответствующем реквизите титульного листа делается ссылка, что сведения приведены на дополнительном листе. Такой лист включается в состав технического плана после титульного листа.

**В содержании** технического плана приводятся наименования разделов технического плана и документов Приложения.

В таблицу *реквизита "1"* раздела **"Исходные данные"** построчно вносятся сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план, а также о документах, использованных при подготовке технического плана. Первыми в таблицу включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план.

В случае, если при подготовке технического плана использовались картографические материалы, в графе "3" таблицы реквизита "1" раздела "Исходные данные" в отношении соответствующего картографического произведения указываются: вид (наименование), масштаб, форма, дата его создания, дата последнего обновления (при наличии).

В *реквизите "2"* раздела "Исходные данные" указываются открытые, общедоступные сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ.

Значения координат пунктов опорной межевой сети, государственной геодезической сети или координат характерных точек контура здания в техническом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 метра.

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

При этом в контур здания не включаются и не отображаются на Чертеже (Схеме):

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

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

Проекция надземных конструктивных элементов здания (например, галерей) в контур не включается и отображается на Чертеже (Схеме) специальным условным знаком (Приложение к Требованиям). Проекция подземных конструктивных элементов здания также не является контуром и не отображается в разделах графической части технического плана.

В случае, если контур здания представляет собой совокупность отдельных обособленных контуров (далее – обособленный контур), в графе "1" таблиц реквизитов "1" и "2" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" приводится номер контура здания (в том числе обособленного контура) в соответствии с его обозначением на Чертеже.

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

Каждый обособленный контур идентифицируется номером в виде простой дроби, в числителе которой указывается порядковый номер соответствующего обособленного контура, а в знаменателе – общее количество обособленных контуров (например, 1/5, 3/5). Для нумерации характерных точек контура здания применяется сквозная нумерация с использованием чисел, записываемых арабскими цифрами. Характерные точки контура здания нумеруются начиная с точки, расположенной в северо-западной части Чертежа, по часовой стрелке. Для характерных точек обособленных контуров здания применяется сквозная нумерация.

В графе "2" таблиц реквизитов "1" и "2" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" указываются номера характерных точек контура.

В графе "3" таблицы реквизита "1" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" указывается метод определения координат характерных точек контура здания, который применялся при осуществлении кадастровых работ:

- 1) геодезический метод (триангуляции, полигонометрии, трилатерации, прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) фотограмметрический метод.

В случае, если координаты характерных точек контура здания определялись несколькими методами, в таблицу реквизита "1" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" вносятся наименования всех примененных методов определения координат характерных точек контура здания с указанием номеров соответствующих характерных точек контура в графе "2".

Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура здания (контура части здания) ( $Mt$ ), указываются в соответствии с требованиями, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений в соответствии с частью 10 статьи 41 Закона.

В графе "3" таблицы реквизита "2" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" указываются формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура, с подставленными в них значениями.

Список характерных точек контура здания в графе "2" таблицы раздела "Описание местоположения здания на земельном участке" должен завершаться обозначением начальной точки.

Если контур здания представляет совокупность обособленных контуров при заполнении таблицы раздела "Описание местоположения здания на земельном участке", сведения о координатах характерных точек каждого обособленного контура отделяются незаполненной строкой.

Раздел "Характеристики здания" заполняется в соответствии с документами, указанными в пункте 12 настоящих Требований.

В графе "3" таблицы раздела "Характеристики здания" указывается кадастровый номер здания в случае, если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений указанного здания, в том числе в связи с образованием части (частей) такого здания.

В качестве ранее присвоенного государственного учетного номера в графе "3" таблицы раздела "Характеристики здания" указывается присвоенный органом или организацией по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации инвентарный или условный номер либо номер, присвоенный органом кадастрового учета в переходный период применения Закона (в соответствии с частью 1 статьи 43 Закона).

Если здание расположено на нескольких земельных участках, в соответствующей строке графы "3" таблицы раздела "Характеристики здания" через запятую указываются кадастровые номера всех таких земельных участков.

Сведения об адресе здания вносятся в раздел "Характеристики здания" на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости. Заверенная кадастровым инженером копия такого акта помещается в Приложении.

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания в соответствующие строки раздела "Характеристики здания" вносятся опи-

сание местоположения здания с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта, улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара и т.д.).

При этом дополнительно указываются вид муниципального образования (муниципальный район, городской округ, поселение и т.д.) и тип (вид) городского (город, поселок) либо сельского (село, деревня и т.д.) поселения.

Если здание расположено в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в описании местоположения здания в строке "Иное описание местоположения" дополнительно указывается наименование такого некоммерческого объединения. В случае расположения здания на землях лесного фонда в указанной строке дополнительно указываются: наименование лесничества и лесопарка, номера лесных кварталов, к которым относится лесной участок, в границах которого расположено здание (если такие номера имеются).

В случае, если адрес, присвоенный зданию, не совпадает с адресом земельного участка, в границах которого расположено такое здание, а также в случаях размещения здания в составе иного объекта недвижимости (например, сооружения) в разделе "Заключение кадастрового инженера" отражается соответствующая информация.

В соответствующие строки графы "3" таблицы **"Характеристики здания"** на основании документов, указанных в пункте 12 настоящих Требований, вносятся сведения:

1) о назначении здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом);

2) о количестве этажей здания (в том числе подземных). При отсутствии подземных этажей здания в соответствующей строке проставляется знак "-" (прочерк);

3) о материале наружных стен здания (например, кирпич, бетон, прочий камень, деревянный, деревянно-каменный, металлический, прочий).

Год ввода здания в эксплуатацию указывается в графе "3" таблицы раздела "Характеристики здания" в соответствии с разрешением на ввод такого здания в эксплуатацию. При отсутствии указанного разрешения в соответствующей строке приводится год завершения строительства здания.

Значение площади здания в техническом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра. При этом при проведении кадастровых работ площадь здания не вычисляется, соответствующая строка графы "3" таблицы раздела "Характеристики здания" заполняется в соответствии со сведениями об общей площади здания, указанными в разрешении на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации, техническом паспорте или Декларации.

Реквизит "1" раздела "Сведения об образуемых частях здания" заполняется в случае, если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть здания, контур которой может быть отображен на Чертеже (например, часть здания, представляющая собой отдельную блок-секцию и т.п.).

Сведения о каждой части здания в таблице реквизита "1" раздела "Сведения об образуемых частях здания" отделяются строкой, предназначенной для включения сведений об обозначении части здания.

При заполнении технического плана обозначение образуемой части здания указывается в виде сочетания строчных букв русского алфавита "чз" с числом, записанным арабскими цифрами (например, чз1).

В случаях, когда установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть здания в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей здания, в реквизите "2" раздела "Сведения об образуемых частях здания" в виде связного текста приводится описание такой части здания (например, приводятся инвентарные, условные или иные номера помещений).

Местоположение образуемой части здания отображается на плане этажа (этажей) здания, плане части этажа (этажей) здания либо, при отсутствии у здания этажности, на плане здания (части здания). Соответствующий план с отображенной на нем границей образуемой части здания включается в графическую часть технического плана после Чертежа. При этом ссылка на соответствующий план приводится в реквизите "2" раздела "Сведения об образуемых частях здания".

Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в графе "4" таблицы реквизита "3" раздела "Сведения об образуемых частях здания" на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, вступивших в законную силу судебных актов. В данном случае заверенные кадастровым инженером копии таких документов включаются в состав Приложения.

Раздел "Заключение кадастрового инженера" оформляется в виде связного текста и включается в состав технического плана в случаях, указанных в пунктах 28, 41 Требований, при образовании здания из существующих объектов недвижимости, а также в иных случаях, когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ.

#### **Требования к оформлению графической части технического плана**

Графическая часть технического плана оформляется на основе сведений кадастровой выписки о соответствующем земельном участке или када-



стрового плана территории, сведения о которых указаны в разделе "Исходные данные".

При подготовке графической части технического плана могут быть использованы иные документы (в том числе картографические материалы), позволяющие определить местоположение соответствующего здания в границах земельного участка.

Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям.

Раздел "Схема геодезических построений" оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.

Схема предназначена для отображения местоположения здания относительно границ земельного участка, а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка.

На Схеме отображаются:

- 1) границы земельного участка, его частей;
- 2) контур здания, в отношении которого проводятся кадастровые работы;
- 3) необходимые обозначения.

На Схеме допускается схематично отображать местоположение контуров зданий и иных объектов недвижимости, расположенных в границах соответствующего земельного участка, а также местоположение улиц, дорог общего пользования, иных объектов, позволяющих определить местоположение здания.

Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек контура здания. Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображался весь контур здания.

Допускается показывать местоположение отдельных элементов контура здания в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа.

На Чертеже отображаются:

- 1) местоположение характерных точек контура здания (а в случаях, предусмотренных Требованиями, – дополнительно местоположение контура части здания);
- 2) необходимые обозначения.

Форма технического плана приведена в приложении.

### 2.3.2. Особенности оформления акта обследования

**Акт обследования** представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает

прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

Акт обследования заверяется подписью и печатью кадастрового инженера.

Форма акта обследования и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

### 2.3.3. Особенности оформления межевого плана

#### **Нормативно-правовое регулирование кадастровой деятельности в части формирования межевого плана**

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в результате кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 настоящего Федерального закона, или юридическое лицо, указанное в статье 33 настоящего Федерального закона, передает заказчику таких кадастровых работ следующие документы:

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

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

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

Указанные документы должны быть надлежащим образом оформлены.

В соответствии с целью работы, нас более всего интересует понятие «межевой план».

Закон «О государственном кадастре недвижимости», по сути, впервые официально закрепляет понятие "межевой план" на уровне федерального закона. Межевой план представляет собой документ, который составлен на

основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

До принятия Закона понятие "межевой план" в законодательстве встречалось очень редко. Так, в частности, термин "межевой план" упоминается в приказе Росземкадастра от 15 апреля 2002 г. N П/261 "Об утверждении Основных положений об опорной межевой сети", постановлении Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. N 431-ПП (в ред. от 29 мая 2007 г.) "О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность" и некоторых других нормативных правовых актов города Москвы. В основном же речь шла просто о планах земельного участка, картах земельного участка.

**В статье 38** Закона «Межевой план» «О государственном кадастре недвижимости» дается определение:

Межевой план – документ, который необходим при осуществлении кадастрового учета земельного участка (части земельного участка). Межевой план составляется на основе кадастрового плана (кадастровой выписки), в котором наряду с кадастровыми сведениями указываются сведения о вновь образуемых земельных участках или сведения для внесения изменений в кадастровые сведения.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 № 412 утверждена форма межевого плана, требования к его подготовке, а также примерная форма извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков. Указанный приказ вступил в силу с 01.01.2009. С момента вступления в силу Приказа среди документов, необходимых для государственного кадастрового учета, в орган кадастрового учета следует представлять межевой план земельного участка.

Вместе с тем, Министерство экономического развития РФ письмом от 26.12.2008 № 20581-ИМ/Д23 установило переходный период применения указанного выше Приказа.

В связи с вступлением в силу с указанной даты Приказа и учитывая, что до указанной даты принимались документы, подготовленные по правилам, установленным приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет» (зарегистрирован в Минюсте России 13.11.2002, регистрационный номер 3911) и соответственно договоры, связанные с подго-

товкой документов, необходимых для государственного кадастрового учета, предусматривали подготовку указанных документов (Описаний земельных участков) необходимо отметить следующее.

Гражданским законодательством в качестве общего правила предусмотрено, что акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие. Если после заключения договора для сторон установлены обязательные правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу (статьи 4 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Поэтому в целях обеспечения защиты прав граждан и юридических лиц, которые до 1 января 2009 года заключили договоры подряда на выполнение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, необходимых для государственного кадастрового учета, по мнению Минэкономразвития России, вместо межевых планов могут представляться Описания земельных участков. Учитывая сложившуюся практику в части сроков выполнения работ по вышеназванным договорам, Описания земельных участков могут представляться в орган кадастрового учета до 1 июля 2009 года (переходный период).

В переходный период представленные в составе документов, необходимых для государственного кадастрового учета, Описания земельных участков проверяются органом кадастрового учета на предмет соответствия требованиям к их подготовке, утвержденным приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327, применяющимся в части, не противоречащей действующим нормативным правовым актам в сфере регулирования кадастровых отношений.

Результатом кадастровых работ, выполненных по договорам подряда, заключенным после 1 января 2009 года, являются межевые планы, подготовленные в соответствии с Приказом.

В переходный период Описания земельных участков оформляются с учетом письма Минэкономразвития России от 08.08.2008 № 11013-ИМ/Д23 «О правомерности выполнения работ по территориальному землеустройству», а также следующих особенностей:

- В реквизите «удостоверяющие подписи» титульного листа Описания земельных участков дополнительно после подписи лица, составившего описание, приводится дата заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ.

- В приложении к Описанию земельных участков вместо расчета предельных (минимальных) размеров земельных участков, при которых они

могут быть использованы по выбранному виду разрешенного использования без перевода в земли иной категории, отражаются сведения о наличии доступа к образуемым или измененным земельным участкам (кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ, а также кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ к земельным участкам или землям общего пользования).

Таким образом, согласно указанному письму граждане и юридические лица, которые до 01.01.2009 заключили договоры подряда на выполнение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, необходимых для государственного кадастрового учета, вместо межевых планов могут представлять Описания земельных участков. Указанные Описания земельных участков должны соответствовать требованиям к их подготовке, утвержденным приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 (в части, не противоречащей действующим нормативным актам в сфере регулирования кадастровых отношений). Пример Описаний земельных участков представлен в приложении 1. Кроме того, в переходный период Описания земельных участков оформляются с учетом письма Минэкономразвития России от 08.08.2008 № 11013-ИМ/Д23. Описания земельных участков могут представляться в орган кадастрового учета до 01.07.2009.

#### **Общие требования к подготовке межевого плана**

В межевом плане сведения указываются в зависимости от цели осуществления кадастрового учета.

В случае постановки на кадастровый учет земельного участка в межевом плане указываются сведения об образуемых земельных участках. Если целью является кадастровый учет части земельного участка, то указываются сведения о части земельного участка. В межевом плане, представляемом при осуществлении кадастрового учета изменений земельного участка, указываются новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения.

В межевом плане должны содержаться сведения о согласовании местоположения границ земельных участков, если такое согласование требуется в соответствии с требованиями ч. 3 ст. 39 Федерального закона.

В межевой план включаются сведения о:

- 1) земельных участках, образуемых при разделе, объединении, перераспределении земельных участков (преобразуемые (исходные) земельные участки) или выделе из земельных участков;
- 2) земельных участках, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 3) земельных участках, из которых в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности образованы новые земельные участ-

ки, а также земельных участках, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами после раздела сохраняются в измененных границах, и ранее учтенных (до 1 марта 2008 г.) земельных участках, представляющих собой единое землепользование (измененные земельные участки);

4) земельных участках, в отношении которых осуществляются кадастровые работы по уточнению сведений государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) о местоположении границ и (или) площади (уточняемые земельные участки).

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ. При этом в состав текстовой части межевого плана обязательно входят титульный лист и содержание.

Обязательному включению в состав межевого плана независимо от вида кадастровых работ (за исключением случая подготовки межевого плана в отношении земельного участка, образуемого в результате объединения земельных участков) подлежат следующие разделы:

- 1) исходные данные;
- 2) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 3) схема геодезических построений;
- 4) схема расположения земельных участков;
- 5) чертеж земельных участков и их частей (далее – Чертеж).

Составные части межевого плана комплектуются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части межевого плана, разделы графической части межевого плана, документы приложения (далее – Приложение).

До 1 января 2011 г. наряду с кадастровыми инженерами межевые планы оформляются также лицами, обладавшими на день вступления в силу Закона правом выполнения работ по территориальному землеустройству (далее – кадастровые инженеры).

Межевой план оформляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в виде электронного документа.

Межевой план, необходимый для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на кадастровый учет образуемых земельных участков, может быть оформлен в виде электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью кадастрового инженера. Представление в орган кадастрового учета межевого плана на бумажном носителе в указанном случае не требуется.

Межевой план на бумажном носителе оформляется в количестве не менее двух экземпляров, один из которых предназначен для представления

в орган кадастрового учета вместе с соответствующим заявлением, а второй и последующие экземпляры в соответствии с договором о выполнении кадастровых работ – для передачи заказчику кадастровых работ.

Межевой план на бумажном носителе должен быть прошит и скреплен подписью и оттиском печати кадастрового инженера.

Подпись и оттиск печати кадастрового инженера проставляются на титульном листе межевого плана и на обороте последнего листа межевого плана, а также в акте согласования местоположения границы земельного участка.

На титульном листе указывается дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Отметка о поступлении в орган кадастрового учета межевого плана, оформленного на бумажном носителе, заполняется на титульном листе межевого плана специалистом органа кадастрового учета при регистрации заявления и необходимых для кадастрового учета документов.

Оформление межевого плана на бумажном носителе может производиться с применением средств компьютерной графики, а также комбинированным способом. Внесение текстовых сведений вручную (от руки) производится разборчиво тушью, чернилами или пастой синего цвета. Опечатки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления не допускаются. Все исправления в межевом плане должны быть заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера.

Оформление карандашом разделов межевого плана, в том числе входящих в состав графической части, не допускается. Все записи, за исключением оговоренных случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

Межевой план оформляется на листах формата А4. Разделы «Схема геодезических построений», «Схема расположения земельных участков» и Чертеж могут оформляться на листах больших форматов.

Нумерация листов межевого плана является сквозной в пределах документа. Документы, включаемые в состав Приложения, не нумеруются.

Если сведения не уместаются на одном листе какого-либо раздела, допускается размещать их на нескольких листах либо на обороте соответствующего листа. В указанном случае на каждом листе либо на каждой странице соответствующего раздела воспроизводятся следующие сведения: слова «Межевой план» и название соответствующего раздела межевого плана.

Если разделы межевого плана размещены на листах с оборотом, при заполнении реквизита «Лист № \_\_\_\_» соответствующего раздела межевого плана дополнительно через запятую приводится номер страницы.

Общее количество листов межевого плана, включая количество листов документов Приложения, указывается на титульном листе.

Межевой план оформляется в виде одного документа в случае, если:

- в результате раздела одного исходного (измененного) земельного участка образуются один или одновременно несколько земельных участков;

- в результате перераспределения нескольких исходных земельных участков образуются несколько земельных участков;

- в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок образуются один или одновременно несколько земельных участков;

- одновременно образуются земельный участок (земельные участки) и части земельного участка (земельных участков) либо одновременно с образованием земельных участков уточняются сведения о существующих частях исходных земельных участков;

- одновременно образуются несколько частей одного земельного участка;

- одновременно уточняется местоположение границы земельного участка и уточняются сведения о частях земельного участка;

- одновременно образуются один или несколько земельных участков и в результате таких кадастровых работ уточнено описание местоположения границ смежных с ними земельных участков.

Если образование земельных участков сопровождалось проведением кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного (измененного) земельного участка, оформляются: межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

Незаполненные реквизиты разделов текстовой части межевого плана не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «–» (прочерк).

Межевой план составляется на основе сведений ГКН об определенном земельном участке (кадастровой выписки) и (или) сведений об определенной территории (кадастрового плана территории). При необходимости для подготовки межевого плана могут быть использованы картографические материалы и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные в подпунктах 4, 5, 7 и 8 пункта 23 и пункте 24 Требований, копии



таких документов включаются в состав Приложения. При этом вместо экземпляра печатного издания, в котором опубликовано сообщение, содержащее описание местоположения земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, в состав Приложения включаются копия страницы такого печатного издания, содержащей описание местоположения земельного участка, и копия первого листа, содержащего реквизиты печатного издания.

Вместо проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, а также проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения в состав Приложения могут быть включены извлечения из данных документов либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений и т.д.

Копии документов, включаемых в Приложение, заверяются подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера.

В случае, если в результате кадастровых работ сохраняются неснятые возражения о местоположении границы земельного участка или возражения о местоположении земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, межевой план оформляется для передачи заказчику кадастровых работ в целях снятия вышеназванных возражений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

#### **Требования к подготовке текстовой части межевого плана**

К текстовой части межевого плана относятся следующие разделы:

- 1) исходные данные;
- 2) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 3) сведения об образуемых земельных участках и их частях;
- 4) сведения об измененных земельных участках и их частях;
- 5) сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам;
- 6) сведения об уточняемых земельных участках и их частях;
- 7) сведения об образуемых частях земельного участка;
- 8) заключение кадастрового инженера;
- 9) акт согласования местоположения границы земельного участка.

В состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем объединения земельных участков, включаются следующие разделы: «Исходные данные», «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», «Сведения о земель-

ных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» и Чертеж.

Разделы «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» включаются в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела, перераспределения или выдела.

Раздел «Сведения об измененных земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана в случае, если межевой план подготовлен в результате кадастровых работ по образованию земельных участков путем:

1) выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на измененный земельный участок;

2) раздела исходного земельного участка (в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, либо в случае раздела земельного участка, представляющего собой единое землепользование).

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по уточнению сведений ГКН о местоположении границы и (или) площади земельного участка.

Раздел «Сведения об образуемых частях земельного участка» включается в состав межевого плана в случае, если кадастровые работы выполнялись в целях образования части (частей) существующего земельного участка и при этом не осуществлялось уточнение местоположения границы земельного участка или образование земельных участков. В иных случаях сведения о частях земельных участков включаются в состав следующих разделов межевого плана: «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», «Сведения об измененных земельных участках и их частях», «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях».

Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в состав межевого плана в следующих случаях:

1) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований или населенных пунктов их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для постановки образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет или для кадастрового учета изменений в отношении существующих земельных участков;

2) имеются неснятые возражения по поводу местоположения земельного участка, выделяемого в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, или возражения о местоположении границы земельного участка;

3) в иных случаях, в том числе, если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков).

### **Требования к подготовке графической части межевого плана**

Графическая часть межевого плана оформляется на основе сведений кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, указанных в составе раздела «Исходные данные».

При подготовке графической части межевого плана могут быть использованы:

- землеустроительная документация;
- лесоустроительная документация;
- документы градостроительного зонирования;
- документация по планировке территории (проекты межевания территорий);
- картографические материалы.

Для оформления графической части межевого плана применяются специальные условные знаки в соответствии с приложением к Требованиям.

Графическая часть межевого плана оформляется в отношении всех одновременно образуемых земельных участков и частей земельных участков.

Если межевой план подготовлен в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границы и (или) площади земельного участка, в разделах «Схема расположения земельных участков» и «Чертеж земельных участков и их частей» отображаются границы всех земельных участков, сведения ГКН о которых подлежат уточнению.

Раздел «Схема геодезических построений» оформляется в соответствии с материалами измерений, содержащими сведения о геодезическом обосновании кадастровых работ.

Раздел «Схема расположения земельных участков» (далее – Схема) оформляется на основе разделов кадастрового плана территории или кадастровой выписки соответствующего земельного участка, содержащих картографические изображения, либо с использованием картографического материала.

Схема предназначена для отображения местоположения земельных участков относительно смежных земельных участков, границ кадастрового

деления (для земельных участков, занятых протяженными объектами), природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения (если отдельные части границы земельного участка совпадают с местоположением внешних границ таких объектов и сведения о таких объектах содержатся в ГКН), земельных участков или земель общего пользования.

На Схеме отображаются:

- границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов (при необходимости);
- границы кадастрового деления (если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах либо земельный участок примыкает к границе кадастрового деления).

В случае подготовки межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков дополнительно на Схеме отображаются земельные участки или земли общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, дорог общего пользования, парков, скверов и т.п.).

Чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ земельных участков.

Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображались все образуемые либо уточняемые земельные участки, а также части земельных участков.

Допускается показывать местоположение отдельных характерных точек границ (частей границ) в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа.

На Чертеже отображаются:

- местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ;
- обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ.

При оформлении Чертежа обозначение земельных участков приводится в виде:

- двоеточия и номера земельного участка в кадастровом квартале (например, :123) – для исходных, измененных и уточняемых земельных участков;
- двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита «ЗУ» с числом, записанным арабскими цифрами (например, :123:ЗУ1), – для земельных участков, образуемых путем раздела и выдела;
- двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита «ЗУ» с числом, записанным арабскими цифрами (например, :ЗУ1), – для земель-

ных участков образуемых путем перераспределения, а также в случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При оформлении Чертежа обозначение частей земельных участков приводится в виде:

– двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и номера части земельного участка (например, :123/5) – для существующих частей земельных участков;

– двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита «чзу» с числом, записанным арабскими цифрами (например, :123/чзу1), – для образуемых частей измененных и уточняемых земельных участков, а также образуемых частей земельных участков при выполнении кадастровых работ исключительно в целях образования частей земельных участков;

– двоеточия, сочетания заглавных букв русского алфавита «ЗУ» с арабской цифрой, наклонной черты и сочетания строчных букв русского алфавита «чзу» с числом, записанным арабскими цифрами (например, :ЗУ1/чзу1), – для образуемых частей земельных участков, образуемых в результате перераспределения или земельных участков, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Обозначение исходных земельных участков, прекращающих существование частей земельных участков и прекращающих существование характерных точек границ на Чертеже отображается курсивом с подчеркиванием, за исключением случая изготовления Чертежа методом копирования изображения выписки из государственного кадастра недвижимости. В последнем случае перечисленные обозначения помещаются в рамку.

В случае, если граница земельного участка представляет собой несколько замкнутых контуров, на Чертеже каждый такой контур идентифицируется соответствующим обозначением земельного участка, а в условных знаках Чертежа указывается общее количество контуров границ земельного участка.

Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» составляется в случае, если границы земельных участков содержат узловые точки (характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более земельных участков) при наличии в радиусе 40 метров от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности (элементов зданий, строений, сооружений, опор линий электропередачи и т.п.). На абрисе указывают значения измеренных расстояний до указанных объектов местности.

Специальные условные знаки, используемые при подготовке межевого плана, представлены в прил. 1.

## **Порядок согласования местоположения границ земельных участков**

**В статье 39** Закона «о государственном кадастре недвижимости» определяется порядок согласования местоположения границ земельных участков

Проводится (ст. 39):

в случае подготовки документов в связи с:

- уточнением границ;
- образованием земельного участка с
- одновременным уточнением части границы
- смежного существующего.
- выделом доли в праве на земельный участок;

по выбору заказчика:

- с установлением границ на местности;
- без установления границ на местности.

Проводится без установления границ на местности (ч. 6, ст. 39):

- лесных участков;
- земельных участков из состава земель особо охраняемых природных территорий и объектов;

▪ земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения традиционного природопользования народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;

▪ земельных участков, местоположение границ которых определено посредством указания на объекты местности;

▪ земельных участков, местоположение границ которых определено местоположением линейного объекта и нормами отвода.

Лица, участвующие в согласовании границ:

▪ Собственник, если участок не предоставлен на праве постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, кроме учреждений и казенных предприятий.

- Владелец (пожизненное наследуемое владение).
- Пользователь (постоянное бессрочное пользование).
- Арендатор (аренда более 5 лет).

Форма проведения согласования границ:

- Собрание заинтересованных лиц.
- Индивидуальное согласование.

Документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в согласовании границ:

▪ нотариально удостоверенные доверенности, подтверждающие полномочия на участие в согласовании,

▪ протоколы или решения общих собраний, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, – в случаях, установленных частью 4 статьи 39 Закона:

- ✓ собственников помещений в многоквартирном доме;

- ✓ собственников земельных долей;
- ✓ членов некоммерческого объединения граждан или собрания уполномоченных такого объединения;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в случае участия представителя юридического лица, который вправе представлять интересы юридического лица без доверенности.
- акт соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае участия представителей органов государственной власти или органов местного самоуправления подтверждаются норма федерального закона – если полномочия представителя основаны на указании федерального закона

Место проведения собрания о согласовании местоположения границ:

- на территории населенного пункта, в границах которого расположен земельный участок;
- на территории населенного пункта, который является ближайшим к месту расположения земельного участка;
- место, определенное кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

Сроки:

- извещение о проведении собрания по согласованию границ не менее чем за 30 дней до дня собрания (ч. 10, ст. 39);
- вручение или направление требований о проведении согласования местоположения границ с установлением на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана не менее чем 15 дней со дня получения соответствующего извещения.

Способы извещения о проведении собрания по согласованию границ:

- вручение лично под расписку;
- почтовое отправление с уведомлением о вручении;
- сообщение по адресу электронной почты;
- публикация в печатном издании муниципального образования (в ред. ФЗ от 22.07.2008 № 141-ФЗ).

Публикация в печатном издании органа местного самоуправления допускается в случае:

- отсутствия в кадастре сведений о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц;
- возврата почтового отправления с отметкой о невозможности вручения;
- смежный участок:
  - ✓ расположен в пределах территории СНТ, ОНТ, ДНТ и относится к имуществу общего пользования;
  - ✓ земель сельхозназначения находится в собственности более 5 лиц;
  - ✓ занят многоквартирным домом.

## **Оформление акта согласования местоположения границ**

**В статье 40** Закона «о государственном кадастре недвижимости» определяется порядок оформления акта согласования местоположения границ

1. Кадастровый инженер оформляет результат согласования местоположения границ в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

2. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением случаев, предусмотренных в ч. 3 комментируемой статьи.

3. Местоположение границ земельных участков считается согласованным, если надлежащим образом извещенное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения в письменной форме с их обоснованием. Данный факт фиксируется в акте согласования местоположения границ.

Фактом подтверждения соблюдения установленного порядка извещения является приложение подтверждающих документов к межевому плану. Данные документы являются его неотъемлемой частью.

4. Местоположение границ земельных участков считается не согласованным, если заинтересованное лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем.

В акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Возражения, представленные в письменной форме, прилагаются к межевому плану.

5. Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ раз решаются в установленном Земельным кодексом РФ порядке.

Земельные споры рассматриваются судами или арбитражными судами в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности споров, установленными процессуальным законодательством РФ.

В Земельном кодексе РФ предусмотрена возможность рассмотрения земельного спора в третейском суде. Передача земельного спора на рассмотрение третейского суда возможна только до принятия дела к производству судом общей юрисдикции или арбитражным судом в зависимости от подведомственности конкретного дела.

Третейский суд – это негосударственный юрисдикционный орган. В третейский суд по соглашению сторон третейского разбирательства может передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено Федеральным законом.



Постоянно действующие третейские суды образуются торговыми палатами, биржами, общественными объединениями предпринимателей и потребителей, иными организациями – юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством РФ, и их объединениями (ассоциациями, союзами) и действуют при этих организациях – юридических лицах. Такие третейские суды не могут быть образованы при федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления.

Постоянно действующий третейский суд считается образованным, когда организация – юридическое лицо приняла решение об образовании постоянно действующего третейского суда; утвердила положение о нем, а также список третейских судей, который может иметь обязательный или рекомендательный характер для сторон.

Организация – юридическое лицо, образовавшая постоянно действующий третейский суд, направляет в компетентный суд, осуществляющий судебную власть на той территории, где расположен постоянно действующий третейский суд, копии документов, свидетельствующих об образовании такого суда.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации" спор может быть передан на разрешение третейского суда при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения. Оно может быть заключено сторонами в отношении всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между сторонами в связи с каким-либо конкретным правоотношением. Третейское соглашение о разрешении спора по договору, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом (договор присоединения), действительно, если такое соглашение заключено после возникновения оснований для предъявления иска.

Третейское соглашение заключается в письменной форме. Такое соглашение считается заключенным в письменной форме, если оно содержится в документе, подписанном сторонами, либо заключено путем обмена письмами, сообщениями по телетайпу, телеграфу или с использованием других средств электронной или иной связи, обеспечивающих фиксацию такого соглашения. Ссылка в договоре на документ, содержащий условие о передаче спора на разрешение третейского суда, является третейским соглашением при условии, что договор заключен в письменной форме и данная ссылка такова, что делает третейское соглашение частью договора.

Документы, включаемые в межевой план и подтверждающие соблюдение порядка согласования границ:

- акт согласования границ с подписями всех участников;
- извещения заинтересованных лиц при отсутствии согласия надлежащим образом извещенных лиц (т.е. при отсутствии подписи лица в акте согласования) и письменных возражений с его стороны (ч.3, ст.40);
- возражения с обоснованием причин отказа согласования местоположения границ;
- документы, подтверждающие снятие возражений (вариант исправленного Чертежа межевого плана, решение суда, третейского суда и т.п.).

Границы считаются согласованными, если:

- согласие отражено в акте согласования (подпись) (ч.2, ст. 40);
- отсутствуют согласие в виде подписи в акте и письменное возражение надлежащим образом извещенных заинтересованных лиц (ч.3, ст. 40).

### **Порядок образования земельных участков**

Новый закон в целом направлен на совершенствование федерального законодательства в области землеустройства и предусматривает внесение изменений в 15 федеральных законов. В частности, изменения вносятся в Гражданский кодекс РФ, Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Закон "О государственном кадастре недвижимости" и в другие федеральные законы. Действие закона позволит, по мнению экспертов, разрешить возникшие проблемы правоприменения в сфере земельных отношений. Кроме того, он должен защитить правообладателей земельных участков (собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, обладателей сервитута) при образовании новых земельных участков и прекращении существования исходных земельных участков.

Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений" в Земельный кодекс РФ введена новая глава, посвященная вопросам образования, раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков. Закреплены требования к образуемым и измененным земельным участкам. Так, границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов, а образование земельных участков не должно приводить к невозможности размещения и использования находящихся на них объектов недвижимости. Кроме того, предусмотрена возможность определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Уточнен круг субъектов, имеющих право на льготное приобретение государственных и муниципальных земельных участков. Вводится гарантия для государственных академий наук

и созданных ими учреждений на получение земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования. До 5 лет ограничен срок действия права безвозмездного срочного пользования земельными участками для садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. Установлены особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также в случае отказа от права собственности на земельные участки. Так, отказ от права собственности осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в регистрирующий орган. "Отказные" земельные участки передаются в муниципальную собственность либо собственность городов федерального значения.

Согласно закону земельный участок – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Причем если ранее требовалось описание и удостоверение его границ, то принятый закон указывает лишь на необходимость определения границ земельного участка в установленном порядке, что соответствует вступившему с 1 марта 2008 года закону о кадастре объектов недвижимости.

Необходимо заметить, что несмотря на то, что данный закон является, по сути, законом, регулирующим земельные отношения, именно им, по мнению экспертов, вносятся концептуальные изменения в Бюджетный кодекс РФ. Так, законом предполагается введение в Бюджетный кодекс РФ новой статьи, регламентирующей порядок и условия предоставления субсидий из бюджетов субъектов РФ федеральному бюджету. В соответствии с этими изменениями предоставление таких субсидий должно осуществляться путем заключения соглашений между федеральным органом исполнительной власти и высшим исполнительным органом государственной власти соответствующего субъекта РФ, а соглашения заключаются в порядке, устанавливаемом правительством РФ.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст.11.2, п.1).

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", за исключением случаев, указанных в пункте 4 статьи 11.4 Земельного Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами (ст.11.2, п.2).

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст.11.2, п.3).

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях, указанных в пункте 6 настоящей статьи (ст.11.2, п.4).

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ст.11.2, п.5).

Образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки (ст.11.2, п.6).

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (ст.11.2, п.7).

Образование участков из земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности осуществляется на основании решения уполномоченного органа власти, за исключением (ст.11.3 Земельного кодекса):

- раздела земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан;
- раздела земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- образования земельных участков в соответствии с договором о развитии застроенной территории;
- перераспределения в предусмотренных федеральными законами случаях;
- иных случаев, установленных федеральными законами.

Решение об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности

- может быть принято на основании заявления пользователей, владельцев, арендаторов;
- не требует согласия на образование участков:
  - из земельных участков государственных или муниципальных унитарных предприятий;
  - государственных или муниципальных учреждений; (п. 4, ст.11.2);
  - на основании решения суда (п. 6, ст. 11.2).

К заявлению об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности прилагаются:

- кадастровые паспорта образуемых участков;
- правоустанавливающие/правоудостоверяющие документы на ЗУ, из которых образуются новые участки.

В заявлении указываются реквизиты документации по планировке или иных аналогичных документов.

В решении об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности указываются:

- Реквизиты правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов (при наличии таких документов).
- Сведения о земельных участках, из которых образованы новые:
  - кадастровые номера;
  - сведения о правах и правообладателях;
  - категория земель;
  - разрешенное использование.
- Сведения об образованных земельных участках:
  - кадастровые номера
- Полномочие правообладателя земельного участка, из которого образованы новые, обращаться без доверенности за регистрацией права публичной собственности.

#### **Раздел земельного участка**

При разделе земельного участка:

- прекращают существование земельные участки, из которых образованы новые, за исключением установленных ФЗ случаев;

– возникает право собственности на образованные земельные участки у собственника земельного участка, из которого образованы новые;

– возникает право общей собственности, если соглашением собственников не установлено иное, за исключением случая выдела (ст.11.4).

При разделе земельного участка государственной, муниципальной собственности, предоставленного некоммерческим объединениям граждан:

– образуются новые земельные участки для предоставления гражданину или ЗУ, относящиеся к имуществу общего пользования;

– изменяются характеристики земельного участка, из которого образованы новые, (измененный земельный участок), такие как:

- площадь;
- описание местоположения границ;

– сохраняются характеристики измененного земельного участка, такие как:

- кадастровый номер;
- право (постоянного бессрочного пользования).

При разделе земельного участка государственной, муниципальной собственности, предоставленного на праве аренды, безвозмездного срочного пользования пользователь исходного участка имеет преимущественное право(п. 4, ст. 11.8):

– заключения договора на образованные участки без торгов, если иное не установлено соглашением сторон;

– внесения соответствующих изменений в ранее заключенный договор.

#### **Выдел земельного участка**

При выделе земельного участка из земельного участка долевой собственности (ст.11.5):

– образуются один или несколько земельных участков в счет доли (долей) в праве;

– изменяются характеристики измененного земельного участка, такие как:

- площадь;
- описание местоположения границ;

– сохраняются характеристики измененного земельного участка, такие как:

- кадастровый номер;
- право (общей долевой собственности).

#### **Объединение земельных участков**

При объединении земельных участков (ст. 11.6):

– образуется один земельный участок из нескольких смежных земельных участков с прекращением существования таких смежных участков;

– возникает право общей собственности, если смежные участки принадлежали разным лицам.

Допускается объединение земельных участков:

– предоставленных одному лицу на одном праве (пожизненное наследуемое владение, постоянное бессрочное пользование, безвозмездное срочное пользование);

– обремененных и не обремененных залогом (право залога распространяется на весь образованный земельный участок, если соглашением сторон не предусмотрено иное).

### **Перераспределение земельных участков**

Допускается перераспределение земельных участков, находящихся (ст.11.7):

– в частной собственности по соглашению собственников участков  
– в публичной и частной собственности в случае образования ЗУ:  
▪ в соответствии с договором о развитии застроенной территории  
▪ для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных п. 1 ст. 49 Земельного кодекса:

- ✓ объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- ✓ объекты использования атомной энергии;
- ✓ объекты обороны и безопасности;
- ✓ объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- ✓ объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- ✓ объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
- ✓ линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- ✓ объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- ✓ автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

– в собственности одного публичного собственника.

### **Требования к образуемым и измененным земельным участкам**

1. Категория земель и разрешенное использование должны соответствовать аналогичным характеристикам земельных участков, из которых образуются новые земельные участки (п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса) при этом каждый образуемый участок может принадлежать (относиться) к одной категории земель (п. 1 ст. 14 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ).

При несоблюдении указанных условий принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета по основанию, предусмотренному п. 6 ч. 3 ст. 27 Закона о кадастре.

2. Принадлежность к одной территориальной зоне (ч.4, ст. 30 Градостроительного кодекса РФ).

При несоблюдении указанных условий принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета по основанию, предусмотренному п. 3 ч. 2 ст. 27 Закона о кадастре.

3. Соответствие предельным (минимальным и максимальным) размерам (п.п. 1 и 2 ст. 11.9. Земельного кодекса РФ, ст. 38 Градостроительного кодекса РФ).

При несоблюдении указанных условий принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета по основанию, предусмотренному п. 1 и 2 ч. 3 ст. 27 Закона о кадастре.

Предельные размеры определяются:

– для земельных участков, в отношении которых разрабатываются градостроительные регламенты, – в правилах землепользования и застройки;

– для земельных участков, в отношении которых градостроительные регламенты не разрабатываются или не применяются, – Земельный кодекс РФ (ст. 33), а также иные федеральные законы, например, ст. 4 Закона об обороте земель сельхозназначения № 101-ФЗ).

4. Граница земельных участков не должна пересекать границу муниципального образования (МО) и (или) границу населенного пункта (п.3 ст. 11.9. Земельного кодекса РФ).

При несоблюдении указанных условий принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета по основанию, предусмотренному п. 5 ч. 3 ст. 27 Закона о кадастре.

5. Обеспечение образуемого (измененного) земельного участка доступом к землям (земельным участкам) общего пользования (ч.4, ст. 41 Градостроительного кодекса РФ).

При несоблюдении указанных условий принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета по основанию, предусмотренному п. 3, 4 ч. 3 ст. 27 Закона о кадастре.

### **Оформление межевого плана по образованию двух земельных участков путем раздела в городе Сердобске Пензенской области**

#### *Оформление титульного листа*

Межевой план оформлен в виде одного документа, так как одновременно образуются два земельных участка путем раздела одного исходного земельного участка.



Титульный лист является обязательной (постоянной) частью межевого плана.

Также в обязательную (постоянную) часть входят:

- Титульный лист
- Содержание.
- Исходные данные.
- Сведения о выполненных измерениях и расчетах.
- Схема геодезических построений.
- Схема расположения земельных участков.
- Чертеж земельных участков и их частей.

Состав переменной части межевого плана в случае раздела:

- Сведения об образуемых земельных участках и их частях.
- Сведения о земельных участках, посредством которого обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам.
- Заключение кадастрового инженера.
- Абрисы узловых точек образуемых земельных участков.
- Документы приложения.

Титульный лист содержит:

- реквизиты, заполняемые кадастровым инженером:
  - виды выполненных кадастровых работ;
  - цель кадастровых работ;
  - сведения о заказчике кадастровых работ;
  - сведения о кадастровом инженере;
  - общее количество листов/страниц.
- отметку органа кадастрового учета о приеме документов;
- оформляется на одном листе.

Заполнение Реквизита «Виды выполненных кадастровых работ»:

Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 58:32:020608:152, расположенного по адресу: Пензенская область, Сердобский район, г. Сердобск, ул. Комсомольская д. кв.1

Заполнение Реквизита «Цель кадастровых работ»:

не заполнен, так как реквизит «Цель кадастровых работ» заполняется в том случае, если образование земельных участков связано с выделом земельных участков в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения в целях осуществления видов деятельности в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Заполнение Реквизита «Сведения о заказчике кадастровых работ»:

- Приводятся:
  - в отношении физического лица – фамилия, имя, отчество;
  - в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица – полное наименование;
- подпись заказчика (с указанием фамилии и инициалов), осуществившего приемку кадастровых работ, с указанием даты приемки
- подпись представителя юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с расшифровкой подписи в виде фамилии и инициалов представителя и занимаемой должности.
- подпись представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица, имеющего право действовать от их имени без доверенности, заверяется оттиском печати органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица.

Симонов Игорь Петрович (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Заполнение Реквизита «Сведения о кадастровом инженерере»:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Бельтюков Сергей Иванович, директор общества с ограниченной ответственностью «Родина»,

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера ОГРН 1045800702507,

Контактный телефон 8 (84167) 2–17–97,

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которой осуществляется связь с кадастровым инженером: Пензенская область, Сердобский район, г. Сердобск, ул.Ленина, 90, каб.414

Оформление титульного листа межевого плана представлено на рис. 4.

### *Оформление содержания*

Содержание является обязательной (постоянной) частью межевого плана.

Приводится фактический состав документа в соответствии с видами кадастровых работ по договору подряда.

Оформление содержания межевого плана представлено на рис. 5.

		Всего листов _____
<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный № _____	
<b>Титульный лист</b>	(подпись) _____	(инициалы, фамилия) _____
	« _____ »	_____ г.
<p><b>1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 58:32:020608:152, расположенного по адресу: Пензенская область, Сердобский район, г.Сердобск, ул.Комсомольская д.114 кв.1</b></p>		
<p><b>2. Цель кадастровых работ:</b></p> <p>-----</p>		
<p><b>3. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Симонов Игорь Петрович</b></p> <p><small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small></p>		
Подпись _____	Дата « _____ » _____ г.	
<p><i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i></p>		
<p><b>4. Сведения о кадастровом инженере:</b></p> <p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <b>Бельтюков Сергей Иванович, директор общества с ограниченной ответственностью «Родина»</b></p> <p>№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <b>ОГРН 1045800702507</b></p> <p>Контактный телефон <b>8 (84167) 2-17-97</b></p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которой осуществляется связь с кадастровым инженером <b>Пензенская область, Сердобский район, г.Сердобск, ул.Ленина, 90, каб.414, E-mail sergej-belyukov@vandex.ru</b></p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <b>ООО «Родина»</b></p>		
Подпись _____	Дата « _____ » _____ г.	
<p><i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i></p>		

Рис. 4. Оформление титульного листа межевого плана

<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>		
<b>Содержание</b>		
№ п/п	Разделы межевого плана	Номера листов
1	2	1
1.	Титульный лист	1
2.	Содержание	2
3.	Исходные данные	3
4.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
5.	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	5
6.	Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам.	9
7.	Схема геодезических построений	10
8.	Схема расположения земельных участков	11
9.	Чертеж	12
10.	Приложения	13

Рис. 5. Оформление содержания межевого плана

### *Оформление раздела «Исходные данные»*

Раздел «Исходные данные» включает:

- Документы (выписки из кадастра, проектная и правовая документация об образовании участков)
- Сведения о геодезической основе
- Сведения о средствах измерений
- Сведения о наличии зданий
- Сведения о частях исходных участков

1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана:

1) Кадастровая выписка на земельный участок №65/08–1740 от 24.11.2008 года (Приложение 1).

2) Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 58АА №121139 от 15.09.2006 г. (Приложение 2).

3) Свидетельство о государственной регистрации права на жилую квартиру 58АА №084969 от 01.06.2006 г. (Приложение 3).

4) Решение комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям г. Сердобска № 349 от 14.08.2006 г. (Приложение 4).

5) Договор купли-продажи земельного участка №144 от 14.08.2006 г. (Приложение 5).

6) Постановление Главы администрации г. Сердобска Сердобского района №29 от 22.01.2009 г. (Приложение 6).

7) Постановление Главы администрации г. Сердобска Сердобского района №24 от 22.01.2009 г. (Приложение 7).

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана.

Система координат: городская

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	Стен.п.п.0283,7751	2 класс	24230,542	12804,793
2	п.п.2364	2 класс	24508,918	12936,092
3	п.п.2189	2 класс	24485,211	13006,925

3. Сведения о средствах измерений:

Наименование прибора (инструмента, аппаратуры): Электронный тахеометр Nikon NPL 332.

Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры): № в государственном реестре средств измерений 25017-03 от 17.06.2002 г, действительно до 01.06. 2008 г.

Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры): Свидетельство о поверке №1985, выдано 29.09.2008 г., действительно до 29.09.2009 г.

4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках:

Кадастровый номер – земельного участка 58:32:020608:152. На земельном участке находится жилая квартира, условный номер объекта 58–58–33/002/2006–673, Свидетельство о гос. регистрации права 58 АА 084969 от 01 июня 2006 года.

5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков:

Кадастровый номер земельного участка: 58:32:020608:152 – Учетные номера частей земельного участка 58:32:020608:152/1;

Кадастровый номер земельного участка 58:32:020608:152: – Учетные номера частей земельного участка 58:32:020608:152/2;

Кадастровый номер земельного участка: 58:32:020608:152 – Учетные номера частей земельного участка 58:32:020608:152/3.

Оформление листа исходных данных межевого плана представлено на рис. 6.

Лист № _____				
<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>				
<b>Исходные данные</b>				
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана</b>				
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2		3	
1	Кадастровая выписка на земельный участок		№65/08-1740 от 24.11.2008 года	
2	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок		58АА №121139 от 15.09.2006 г.	
3	Свидетельство о государственной регистрации права на жилую квартиру		58АА №084969 от 01.06.2006 г.	
4	Решение комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям г.Сердобск		№329 от 14.08.2006 г.	
5	Договор купли-продажи земельного участка		№144 от 14.08.2006 г.	
6	Постановление Главы администрации г.Сердобска Сердобского района		№29 от 22.01.2009 г.	
7	Постановление Главы администрации г.Сердобска Сердобского района		№24 от 22.01.2009 г.	
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана</b>				
Система координат _____ городская _____				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
1	2	3	X	Y
1	2	3	4	5
1	стен.п.п.0283, 7751	2 класс	24230,542	12804,793
2	п.п. 2364	2 класс	24508,918	12936,092
3	п.п. 2189	2 класс	24485,211	13006,925
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	Электронный тахеометр Nikon NPL 332	№ в государственном реестре средств измерений 25017-03 от 17.06.2002 г, действительно до 01.06.2008 г.	Свидетельство о поверке № 1985, выдано 29.09.2008 г., действительно до 29.09.2009 г.	
<b>4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках</b>				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке		
1	2	3		
1	58:32:020608:152	На земельном участке находится жилая квартира условный номер объекта 58-58-33/002/2006-673, Свидетельство о гос. регистрации права 58 АА 084969 от 01 июня 2006 года.		
<b>5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1	2	3		
1	58:32:020608:152	58:32:020608:152/1		
2	58:32:020608:152	58:32:020608:152/2		
3	58:32:020608:152	58:32:020608:152/3		

Рис. 6. Оформление листа «Исходные данные» межевого плана

*Оформление раздела  
«Сведения о выполненных измерениях и расчетах»*

Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» включает:

- Метод определения координат
- Точность положения точек границ земельного участка
- Точность положения точек границ частей земельного участка
- Точность определения площади
- Точность определения площади частей земельных участков

1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей.

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Метод определения координат
1	58:32:020608:152/ЗУ1	Метод полярной засечки
2	58:32:020608: 152/ЗУ2	Метод полярной засечки

2. Точность положения характерных точек границ земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м
1	58:32:020608:152/ЗУ1	$Mt - 0,1$ , вычислено с использованием программного обеспечения
2	58:32:020608: 152/ЗУ2	$Mt - 0,1$ , вычислено с использованием программного обеспечения

3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м
1	58:32:020608:152/ЗУ1	:152/1	$Mt - 0,1$ , вычислено с использованием программного обеспечения
2	58:32:020608: 152/ЗУ2	:152/2	$Mt - 0,1$ , вычислено с использованием программного обеспечения
3	58:32:020608: 152/ЗУ2	:152/3	$Mt - 0,1$ , вычислено с использованием программного обеспечения

#### 4. Точность определения площади земельных участков.

№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь $P$	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка $\Delta P$ , м <sup>2</sup>
1	58:32:020608:152/3У1	267	$\Delta P = 3,5 \cdot 0,1 \cdot \sqrt{267} = 6$
2	58:32:020608: 152/3У2	699	$\Delta P = 3,5 \cdot 0,1 \cdot \sqrt{699} = 9$

#### 5. Точность определения площади частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь $P$ , м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка $\Delta P$ , м <sup>2</sup>
1	58:32:020608:152/3У1	:152/1	75	$\Delta P = 3,5 \cdot 0,1 \cdot \sqrt{75} = 3$
2	58:32:020608: 152/3У2	:152/2	114	$\Delta P = 3,5 \cdot 0,1 \cdot \sqrt{114} = 4$
3	58:32:020608: 152/3У2	:152/3	23	$\Delta P = 3,5 \cdot 0,1 \cdot \sqrt{23} = 2$

#### *Оформление раздела*

##### *«Сведения об образуемых земельных участках и их частях»*

Оформление листа «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» межевого плана представлено на рис. 7.

Раздел «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» включает:

- Сведения о характерных точках границ земельных участков
- Сведения о частях границ земельных участков
- Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков
- Общие сведения об образуемых земельных участках
- Сведения о частях образуемых земельных участков



<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>				
<b>Сведения о выполненных измерениях и расчетах</b>				
<b>1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	58:32:020608:152/3У1	Метод полярной засечки		
2	58:32:020608:152/3У2	Метод полярной засечки		
<b>2. Точность положения характерных точек границ земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ ( $M_t$ ), м		
1	2	3		
1	58:32:020608:152/3У1	$M_t$ - 0,1 вычислено с использованием программного обеспечения		
2	58:32:020608:152/3У2	$M_t$ - 0,1 вычислено с использованием программного обеспечения		
<b>3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ ( $M_t$ ), м	
1	2	3	4	
1	58:32:020608:152/3У1	:152/1	$M_t$ - 0,1 вычислено с использованием программного обеспечения	
2	58:32:020608:152/3У2	:152/2	$M_t$ - 0,1 вычислено с использованием программного обеспечения	
3	58:32:020608:152/3У2	:152/3	$M_t$ - 0,1 вычислено с использованием программного обеспечения	
<b>4. Точность определения площади земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка ( $\Delta P$ ), м <sup>2</sup>	
1	2	3	4	
1	58:32:020608:152/3У1	267	$\Delta P = 3,5 * 0,1 * \sqrt{267} = 6$	
2	58:32:020608:152/3У2	699	$\Delta P = 3,5 * 0,1 * \sqrt{699} = 9$	
<b>5. Точность определения площади частей земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка ( $\Delta P$ ), м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1	58:32:020608:152/3У1	:152/1	75	$\Delta P = 3,5 * 0,1 * \sqrt{75} = 3$
2	58:32:020608:152/3У2	:152/2	114	$\Delta P = 3,5 * 0,1 * \sqrt{114} = 4$
3	58:32:020608:152/3У2	:152/3	23	$\Delta P = 3,5 * 0,1 * \sqrt{23} = 2$

Рис. 7. Оформление листа «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» межевого плана

**Земельный участок 58:32:020608: 152/ЗУ1**

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Нормативная точность определения координат характерных точек границ Мт, м	Описание закрепления точки
	X	Y		
Н1	24361.17	12826.08	0,1	металл. колыш
83	24360.51	12828.18	--	--
82	24359.20	12831.10	--	--
81	24356.49	12837.10	--	--
80	24356.85	12837.26	--	--
79	24354.71	12842.00	--	--
78	24358.53	12843.74	--	--
97	24354.99	12851.18	--	--
н2	24340.61	12845.73	0,1	металл. колыш
н3	24343.95	12837.24	0,1	металл. колыш
н4	24346.71	12838.39	0,1	металл. колыш
н5	24350.24	12830.66	0,1	металл. колыш
н6	24355.47	12825.89	0,1	металл. колыш
н7	24356.42	12823.92	0,1	металл. колыш

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ1

Обозначение части границы		Горизонтальное положение S, м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
н1	83	2,20	--
83	82	3,20	--
82	81	6,58	--
81	80	0,39	--
80	79	5,20	--
79	78	4,20	--
78	97	8,24	--
97	н2	15,38	--
н2	н3	9,12	--
н3	н4	2,99	--
н4	н5	8,50	--
н5	н6	7,08	--
н6	н7	2,19	--
н7	н1	5,22	--

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ1

Учетный номер или обозначение части 58:32:020608:152/1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки $Mt$ , м	Примечание
	X	Y		
98	24356.65	12826.45	0,1	-
99	24353.94	12832.37	0,1	-
100	24352.98	12831.93	0,1	-
101	24349.46	12839.62	0,1	-
79	24354.71	12842.00	0,1	-
80	24356.85	12837.26	0,1	-
81	24356.49	12837.10	0,1	-
82	24359.20	12831.10	0,1	-
83	24360.51	12828.18	0,1	-

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ1

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Пензенская обл., Сердобский р-н, г. Сердобск, ул. Комсомольская, д. 114, кв.1
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	Индивидуальное жилищное строительство
4	Площадь земельного участка +/- величина погрешности определения площади земельного участка ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>	267+/-6
5	Предельный минимальный и максимальный $P$ земельного участка ( $P_{\min}$ и $P_{\max}$ ), м <sup>2</sup>	200 1500
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	-
7	Иные сведения	

Оформление раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана по земельному участку 58:32:020608: 152/ЗУ1 представлено на рис. 8.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 58:32:020608:152/ЗУ1				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Нормативная точность определения координат характерных точек границ (M <sub>i</sub> ), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н1	24361.17	12826.08	0,1	металл. колыш.
83	24360.51	12828.18	--	--
82	24359.20	12831.10	--	--
81	24356.49	12837.10	--	--
80	24356.85	12837.26	--	--
79	24354.71	12842.00	--	--
78	24358.53	12843.74	--	--
97	24354.99	12851.18	--	--
н2	24340.61	12845.73	0,1	металл. колыш.
н3	24343.95	12837.24	0,1	металл. колыш.
н4	24346.71	12838.39	0,1	металл. колыш.
н5	24350.24	12830.66	0,1	металл. колыш.
н6	24355.47	12825.89	0,1	металл. колыш.
н7	24356.42	12823.92	0,1	металл. колыш.
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 58:32:020608:152/ЗУ1				
Обозначение части границы		Горизонтальное положение (S), м	Описание прохождения части границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
н1	83	2.20	-----	
83	82	3.20	-----	
82	81	6.58	-----	
81	80	0.39	-----	
80	79	5.20	-----	
79	78	4.20	-----	
78	97	8.24	-----	
97	н2	15.38	-----	
н2	н3	9.12	-----	
н3	н4	2.99	-----	
н4	н5	8.50	-----	
н5	н6	7.08	-----	
н6	н7	2.19	-----	
н7	н1	5.22	-----	
3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка 58:32:020608:152/ЗУ1				
Учетный номер или обозначение части 58:32:020608:152/1				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>i</sub> ), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
98	24356.65	12826.45	0,1	---
99	24353.94	12832.37	0,1	---
100	24352.98	12831.93	0,1	---
101	24349.46	12839.62	0,1	---
79	24354.71	12842.00	0,1	---

Рис. 8 (начало). Оформление раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана по земельному участку 58:32:020608: 152/ЗУ1

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка <b>58:32:020608:152/ЗУ1</b>				
Учетный номер или обозначение части <b>58:32:020608:152/1</b>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
80	24356.85	12837.26	0,1	—
81	24356.49	12837.10	0,1	—
82	24359.20	12831.10	0,1	—
83	24360.51	12828.18	0,1	—
4. Общие сведения об образуемых земельных участках				
Обозначение земельного участка <b>58:32:020608:152/ЗУ1</b>				
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики		
1	2	3		
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Пензенская обл., Сердобский р-н, г.Сердобск, ул.Комсомольская д.114 кв.1		
2	Категория земель	земли населенных пунктов		
3	Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство		
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P±ΔP), м <sup>2</sup>	267±6		
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P <sub>мин</sub> и P <sub>макс</sub> ), м <sup>2</sup>	200 1500		
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке			
7	Иные сведения			

Рис. 8 (начало). Оформление раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана по земельному участку 58:32:020608: 152/ЗУ1

### Земельный участок 58:32:020608: 152/ЗУ2

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Нормативная точность определения координат характерных то- чек границ M <sub>t</sub> , м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
84	24361.38	12825.51	--	--
н1	24361.17	12826.08	0,1	металл. КОЛЫШ
н7	24356.42	12823.92	0,1	металл. КОЛЫШ
н6	24355.47	12825.89	0,1	металл. КОЛЫШ
н5	24350.24	12830.66	0,1	металл. КОЛЫШ
н4	24346.71	12838.39	0,1	металл. КОЛЫШ

1	2	3	4	5
н3	24343.95	12837.24	0,1	металл. колыш
н2	24340.61	12845.73	0,1	металл. колыш
96	24331.33	12842.20	--	--
95	24331.47	12841.57	--	--
94	24345.66	12805.46	--	--
93	24347.72	12806.21	--	--
92	24351.35	12807.53	--	--
91	24356.48	12801.73	--	--
90	24360.06	12803.33	--	--
89	24370.32	12807.88	--	--
88	24369.53	12809.78	--	--
87	24368.03	12813.39	--	--
86	24362.95	12811.28	--	--
85	24359.23	12821.81	--	--

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков  
Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ2

Обозначение части границы		Горизонтальное положение S, м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
84	н1	0,61	--
н1	н7	5,22	--
н7	н6	2,19	--
н6	н5	7,08	--
н5	н4	8,50	--
н4	н3	2,99	--
н3	н2	9,12	--
н2	96	9,93	--
96	95	0,65	--
95	94	38,80	--
94	93	2,19	--
93	92	3,86	--
92	91	7,74	--
91	90	392	--
90	89	11,22	--
89	88	2,06	--
88	87	3,91	--
87	86	5,50	--
86	85	11,17	--
85	84	4,28	--

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ2

Учетный номер или обозначение части 58:32:020608:152/2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадрати- ческая по- грешность положения характер- ной точки Mt, м	Примечание
	X	Y		
103	24357.60	12808.92	0,1	—
102	24359.01	12809.51	0,1	—
104	24356.94	12815.28	0,1	—
105	24355.06	12814.62	0,1	—
106	24353.52	12818.70	0,1	—
107	24358.63	12820.81	0,1	—
108	24362.12	12810.94	0,1	—
86	24362.95	12811.28	0,1	—
87	24368.03	12813.39	0,1	—
88	24369.53	12809.78	0,1	—
89	24370.32	2807.88	0,1	—
90	24360.06	12803.33	0,1	—

Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ2

Учетный номер или обозначение части 58:32:020608:152/3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квад- ратическая погрешность положения характерной точки Mt, м	Примечание
	X	Y		
109	24345,67	12811,85	0,1	—
110	24349,30	12813,17	0,1	—
92	24351,35	12807,53	0,1	—
93	24347,72	12806,21	0,1	—

4. Общие сведения об образуемых земельных участках  
 Обозначение земельного участка 58:32:020608: 152/ЗУ2

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Пензенская обл., Сердобский р-н, г. Сердобск, в 3 м на Юго-запад от ул. Комсомольская, д. 114, кв.1
2	Категория земель	земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	Индивидуальное жилищное строительство
4	Площадь земельного участка +/- величина погрешности определения площади земельного участка ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>	699+/-9
5	Предельный минимальный и максимальный $P$ земельного участка ( $P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$ ), м <sup>2</sup>	200 1500
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	—
7	Иные сведения	

Оформление раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана по земельному участку 58:32:020608: 152/ЗУ1 представлено на рис. 9.

*Оформление раздела «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам»*

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	58:32:020608:152/ЗУ1	Земли общего пользования
2	58:32:020608: 152/ЗУ2	Земли общего пользования



<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>				
Сведения об образуемых земельных участках и их частях				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка <b>58:32:020608:152/ЗУ2</b>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Нормативная точность определения координат характерных точек границ (М), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
84	24361.38	12825.51	--	--
н1	24361.17	12826.08	0,1	металл. колыш.
н7	24356.42	12823.92	0,1	металл. колыш.
н6	24355.47	12825.89	0,1	металл. колыш.
н5	24350.24	12830.66	0,1	металл. колыш.
н4	24346.71	12838.39	0,1	металл. колыш.
н3	24343.95	12837.24	0,1	металл. колыш.
н2	24340.61	12845.73	0,1	металл. колыш.
96	24331.33	12842.20	--	--
95	24331.47	12841.57	--	--
94	24345.66	12805.46	--	--
93	24347.72	12806.21	--	--
92	24351.35	12807.53	--	--
91	24356.48	12801.73	--	--
90	24360.06	12803.33	--	--
89	24370.32	12807.88	--	--
88	24369.53	12809.78	--	--
87	24368.03	12813.39	--	--
86	24362.95	12811.28	--	--
85	24359.23	12821.81	--	--
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка <b>58:32:020608:152/ЗУ2</b>				
Обозначение части границы		Горизонтальное положение (S),м	Описание прохождения части границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
84	н1	0.61	-----	
н1	н7	5.22	-----	
н7	н6	2.19	-----	
н6	н5	7.08	-----	
н5	н4	8.50	-----	
н4	н3	2.99	-----	
н3	н2	9.12	-----	
н2	96	9.93	-----	
96	95	0.65	-----	
95	94	38.80	-----	
94	93	2.19	-----	
93	92	3.86	-----	
92	91	7.74	-----	
91	90	3.92	-----	
90	89	11.22	-----	
89	88	2.06	-----	
88	87	3.91	-----	
87	86	5.50	-----	
86	85	11.17	-----	
85	84	4.28	-----	

Рис. 9 (начало). Оформление раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана по земельному участку 58:32:020608: 152/ЗУ2

<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>				
<b>3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков</b>				
Обозначение земельного участка <u>58:32:020608:152/3У2</u>				
Учетный номер или обозначение части <u>58:32:020608:152/2</u>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М <sub>t</sub> ), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
103	24357.60	12808.92	0,1	—
102	24359.01	12809.51	0,1	—
104	24356.94	12815.28	0,1	—
105	24355.06	12814.62	0,1	—
106	24353.52	12818.70	0,1	—
107	24358.63	12820.81	0,1	—
108	24362.12	12810.94	0,1	—
86	24362.95	12811.28	0,1	—
87	24368.03	12813.39	0,1	—
88	24369.53	12809.78	0,1	—
89	24370.32	12807.88	0,1	—
90	24360.06	12803.33	0,1	—
Обозначение земельного участка <u>58:32:020608:152/3У2</u>				
Учетный номер или обозначение части <u>58:32:020608:152/3</u>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М <sub>t</sub> ), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
109	24345.67	12811.85	0,1	—
110	24349.30	12813.17	0,1	—
92	24351.35	12807.53	0,1	—
93	24347.72	12806.21	0,1	—
<b>4. Общие сведения об образуемых земельных участках</b>				
Обозначение земельного участка <u>58:32:020608:152/3У2</u>				
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики		
1	2	3		
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Пензенская обл., Сердобский р-н, г.Сердобск, в 3 м. на Юго-запад от кв.1 д.114 по ул.Комсомольская		
2	Категория земель	земли населенных пунктов		
3	Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство		
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P±ΔP), м <sup>2</sup>	699±9		
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P <sub>мин</sub> и P <sub>макс</sub> ), м <sup>2</sup>	200 1500		
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке			
7	Иные сведения			

Рис. 9 (окончание). Оформление раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана по земельному участку 58:32:020608: 152/3У2

Оформление раздела «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» межевого плана представлено на рис. 10.

Лист № _____		
<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>		
<b>Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам</b>		
№п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	58:32:020608:152/ЗУ1	земли общего пользования
2	58:32:020608:152/ЗУ2	земли общего пользования

Рис. 10. Оформление раздела «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» межевого плана

#### *Оформление раздела «Акт согласования местоположения границ»*

Акт согласования не требуется, так как исходный участок с кадастровым номером 58:32:020608:152, расположенного по адресу: Пензенская область, Сердобский район, г. Сердобск, ул. Комсомольская д. кв.1 ранее отмежеван, поставлен на кадастровый учет и прошел государственную регистрацию. Акт согласования не требуется, так как внешние границы не меняются, согласование границ со смежными землепользователями уже было.

#### *Оформление раздела «Схема геодезических измерений»*

«Схема геодезических измерений» представлена на рис. 11.

#### *Оформление раздела «Схема расположения земельных участков»*

Схема расположения земельного участка содержит:

- границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов (при необходимости);
- границы кадастрового деления (если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах).
- местоположение земельных участков или земель общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, дорог общего пользования, парков, скверов и т.п.) при подготовке межевого плана в случае образования земельных участков представлена на рис. 12.

#### *Оформление раздела «Чертеж земельных участков и их частей»*

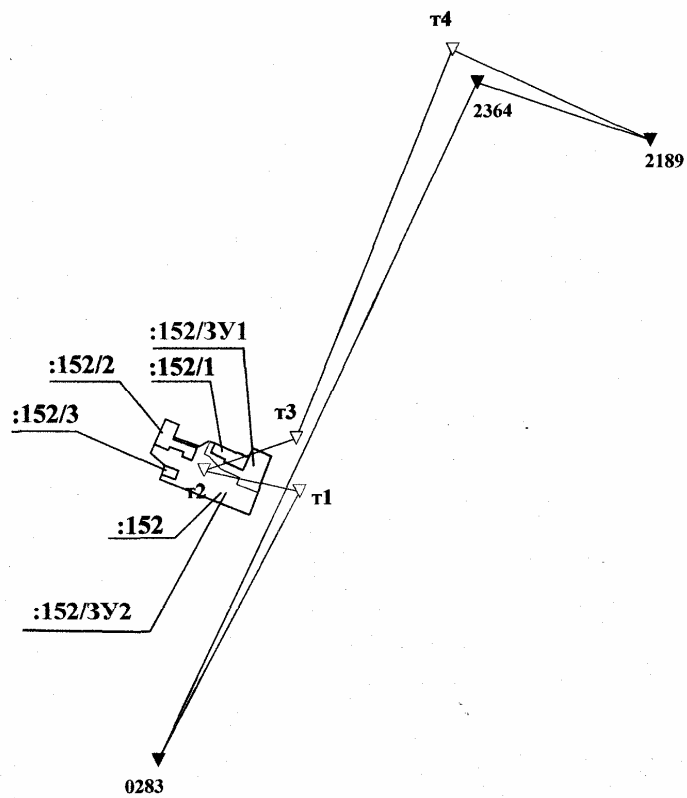
На Чертеже отображаются:

- местоположение частей границ, а также характерных точек границ:
  - существующих;
  - новых;
  - прекращающих существование;
- обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ.

Чертеж земельных участков и их частей представлен на рис. 13.

**МЕЖЕВОЙ ПЛАН**

**Схема геодезических измерений**

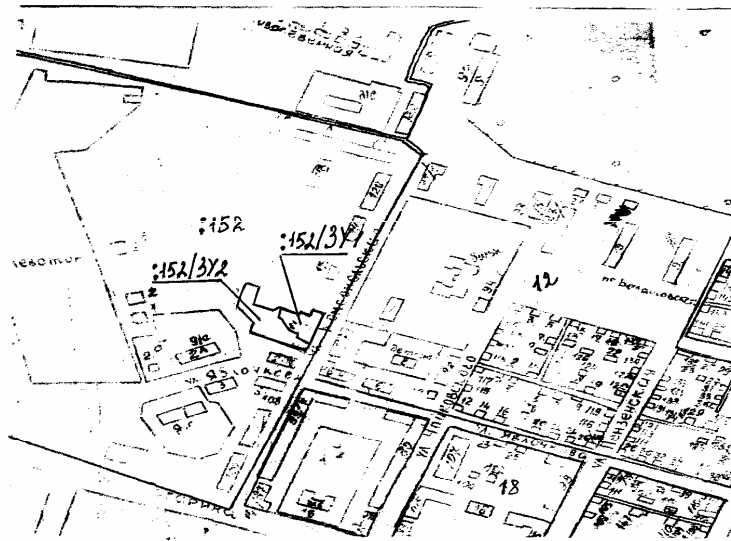


Масштаб 1:2500

**Условные обозначения:**

- граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН и не изменяемая при проведении кадастровых работ
- граница образуемых земельных участков
- граница существующей части земельного участка
- н5 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
- 1 - обозначение характерной точки границы исходного земельного участка
- :152 - кадастровый номер исходного земельного участка
- :152/1 - обозначение существующей части земельного участка
- :152/3У1 - обозначение образуемого земельного участка
- ▼ - пункты полигонометрии
- ▼ - пункты съёмочного обоснования, созданные при проведении кадастровых работ

Рис. 11. Оформление листа «Схема геодезических измерений»  
межевого плана

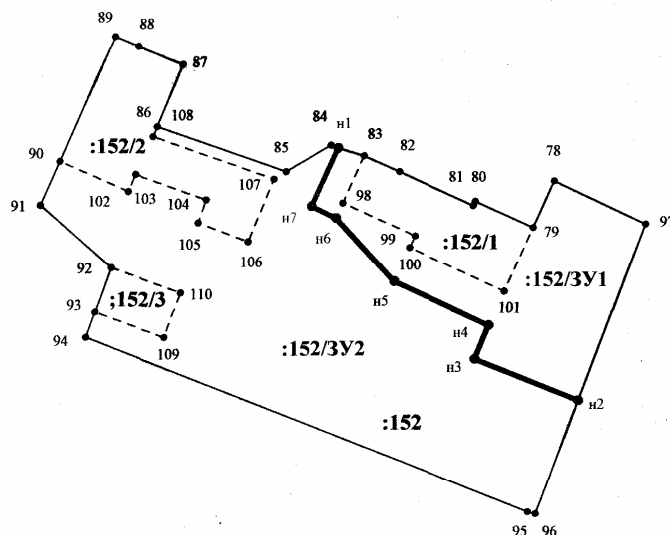
**МЕЖЕВОЙ ПЛАН****Схема расположения земельных участков****Условные обозначения:**

- граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН и не изменяемая при проведении кадастровых работ
- граница образуемых земельных участков

Рис. 12. Оформление листа «Схема расположения земельных участков» межевого плана

## МЕЖЕВОЙ ПЛАН

## Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:500

**Условные обозначения:**

- граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН и не изменяемая при проведении кадастровых работ
- граница образуемых земельных участков
- граница существующей части земельного участка
- н5 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
- 1 - обозначение характерной точки границы исходного земельного участка
- :152 - кадастровый номер исходного земельного участка
- :152/1 - обозначение существующей части земельного участка
- :152/ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

Рис.13. Оформление листа «Чертеж земельных участков и их частей» межевого плана

Процедура оформления межевого плана сегодня очень сложная, так как является новой, ведь Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сути, впервые официально закрепляет понятие "межевой план" на уровне федерального закона. Поэтому производственный материал, полученный при выполнении работы, является безусловно значимым для работы кадастровых инженеров и представляет практическую ценность.

### 3. ВЫЯВЛЕНИЕ И АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОЙ, КОЛИЧЕСТВЕННОЙ И ЦЕНОВОЙ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА

#### 3.1. Структура земельного фонда Российской Федерации

Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны.

Согласно действующему законодательству и сложившимся традициям, государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

В составе земельного фонда категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Росреестр продолжает осуществлять официальный статистический учет земель, используемых хозяйствующими субъектами и гражданами для ведения сельскохозяйственного производства и других, связанных с сельскохозяйственным производством целей.

На первом этапе земельной реформы при реорганизации сельскохозяйственных предприятий земли передавались в коллективную (совместную или долевую) собственность. Впоследствии земли реорганизованных предприятий передавались в собственность гражданам с выдачей им свидетельств о праве собственности на земельные доли. Поэтому в состав показателей, характеризующих данную группу земель, включены сведения о земельных долях.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определяет земельную долю, как долю в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельная доля имеет размер, определенный в гектарах и балло-гектарах, учитывающих не только размер земельной площади, но и ее качество, и не отграничена на местности.



Невостребованными признавались земельные доли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства о праве собственности на земельные доли либо, получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению земельными долями.

Официальная статистическая информация о наличии и распределении земель сформирована на основе сведений о земельных участках (землепользованиях) и землях, ранее учтенных в документах государственного земельного кадастра, а также сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2011 года составила 1709,8 млн га без учета внутренних морских вод и территориального моря (рис. 14). За отчетный период площадь земельного фонда Российской Федерации увеличилась на 0,4 тыс. га.

В границы г. Санкт-Петербурга включены земли водного фонда (акватория Финского залива). Данное изменение границ города утверждено Постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 16.12.2009 № 490-СФ «Об утверждении изменения границы города федерального значения Санкт-Петербурга».

Сведения о наличии и распределении земельного фонда Российской Федерации в разрезе ее субъектов содержат характеристики земель 83 субъектов Российской Федерации.

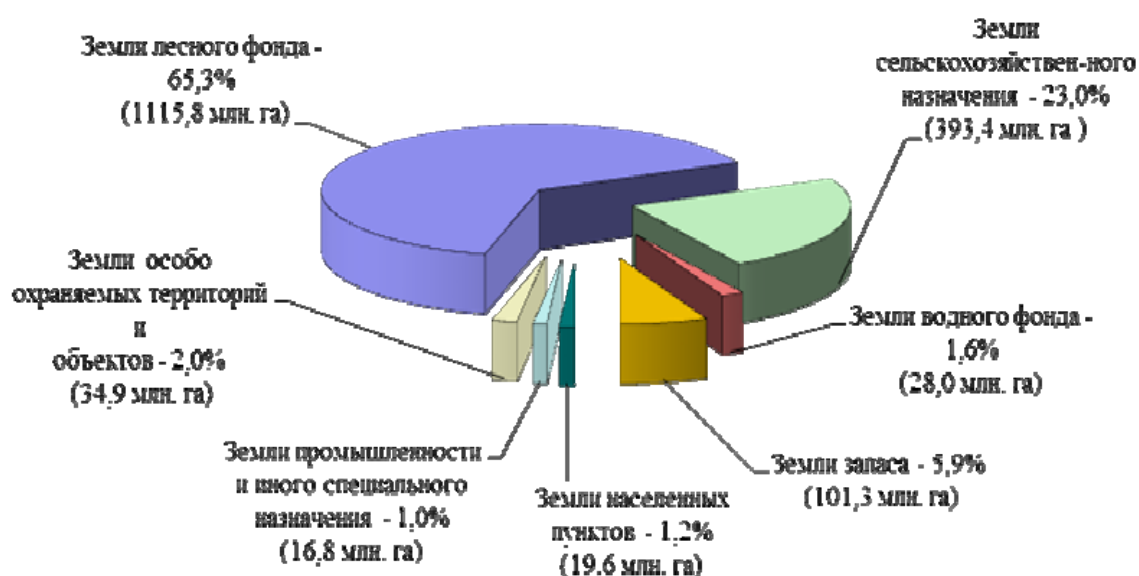


Рис. 14. Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель (на 1 января 2014 г.)

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2010 году значительные площади земель были вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов и приведения правового статуса земель в соответствие с нормами действующего законодательства.

В течение 2014 года переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, в большей степени это коснулось земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, земель запаса, а также земель особо охраняемых территорий и объектов (табл. 1).

Т а б л и ц а 1

Распределение земельного фонда Российской Федерации  
по категориям (млн га) (на 1 января 2014 г.)

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2012 г.	на 1 января 2013 г.	2013 г. к 2012 г. (+/-)	Изменения в процентах
1	Земли сельскохозяйственного назначения	400,0	393,4	-6,6	-1,68
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	19,5	19,6	+0,1	+0,51
2.1	– городских населенных пунктов	8,0	8,0	–	–
2.2	– сельских населенных пунктов	11,5	11,6	+0,1	+0,86
3	Земли промышленности и иного специального назначения	16,7	16,8	+0,1	+0,60
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	34,8	34,9	+0,1	+0,29
5	Земли лесного фонда	1108,5	1115,8	+7,3	+0,65
6	Земли водного фонда	28,0	28,0	–	–
7	Земли запаса	102,3	101,3	-1,0	-0,99
	<i>Итого земель в Российской Федерации</i>	<i>1709,8</i>	<i>1709,8</i>	<i>–</i>	<i>–</i>

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Основанием перевода земель являлись акты органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции по вопросам использования и охраны земель, а также ходатайства заинтересованных лиц. К необходимости перевода земель из одной категории в другую приводили такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, изменение (установление) границ населенных пунктов и муниципальных образований, возврат (изъятых ранее) в прежнюю категорию отработанных или рекультивированных земель, прекращение действия права у субъекта права на земельный участок или изменение вида использования земельного участка.

Особое место в процессе перевода земель и земельных участков из одной категории в другую занимал вопрос приведения состава земель определенной категории в соответствие с действующим законодательством, так как в Российской Федерации состав земель и порядок государственного учета земель в разные периоды времени законодательно изменялись соответственно потребностям государственного управления.

В связи с этим следует учитывать, что официальные статистические сведения о наличии и распределении земель отражают фактическое правовое положение земель, сложившееся в том числе в периоды ранее действовавшего законодательства. С целью реализации норм действующего в настоящее время законодательства в отношении части земель необходимы действия компетентных органов власти, заключающиеся в издании соответствующих актов (об установлении категории земель или переводе земель из одной категории в другую, прекращении действия права на землю) и в отдельных случаях в инициативах, связанных с формированием и кадастровым учетом земельных участков. В частности, такие действия необходимы в отношении большого количества земель, покрытых лесом и водой, не отнесенных к категориям земель лесного и водного фонда.

Распределение земель Российской Федерации по категориям в разрезе субъектов Российской Федерации представлено в табл. 2.

Таблица 2

Распределение земель Российской Федерации по категориям  
в разрезе субъектов Российской Федерации (на 1 января 2014 года, тыс. га)

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	<b>Россия</b>	<b>393388,4</b>	<b>19579,8</b>	<b>16823,3</b>	<b>34948,5</b>	<b>1115761,4</b>	<b>28026,2</b>	<b>101297</b>	<b>1709824,6</b>
	<b>Центральный ф.о.</b>	<b>35116,8</b>	<b>4729,8</b>	<b>1256,9</b>	<b>642</b>	<b>21077,7</b>	<b>796</b>	<b>1401,3</b>	<b>65020,5</b>
31	Белгородская область	2011,5	336,4	35,6	2,4	215	2,2	110,3	2713,4
32	Брянская область	1974,7	191,8	37,0	12,7	1208,9	5,1	55,5	3485,7
33	Владимирская область	986,7	205,9	131,8	0,4	1481,5	10,9	91,2	2908,4
36	Воронежская область	4213,7	465,3	65,6	34,3	414,5	12,2	16,0	5221,6
37	Ивановская область	869,0	110,7	85,6	1,3	1011,6	44,4	21,1	2143,7
40	Калужская область	1820,0	228,1	52,4	99,7	683	6,0	88,5	2977,7
44	Костромская область	1969,3	122,7	51,0	0,9	3712,2	71,7	93,3	6021,1
46	Курская область	2276,8	420,5	48,3	5,3	220,4	5,8	22,6	2999,7
48	Липецкая область	1938,7	227,5	38,6	14,5	178,4	6,1	0,9	2404,7
50	Московская область	1730,6	556,2	279,1	65,3	1833,6	25,5	89,6	4579,9
57	Орловская область	2032,2	197,5	23,0	35,5	169,2	1,2	6,6	2465,2
62	Рязанская область	2583,5	230,1	58,7	103,6	873,9	30,2	80,5	3960,5

Продолжение табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
67	Смоленская область	2221,2	280,7	69,8	114,6	1982,4	25,4	283,8	4977,9
68	Тамбовская область	2819,2	215,8	49,3	10,7	340,6	7,7	2,9	3446,2
69	Тверская область	2608,2	404,4	119,1	81,6	4804,6	174,6	227,6	8420,1
71	Тульская область	1842,6	228,0	62,4	5,4	280,9	1,8	146,8	2567,9
76	Ярославская область	1218,9	199,1	49,6	53,8	1667	365,2	64,1	3617,7
77	г. Москва	0	109,1	0	0	0	0	0	109,1
	<b>Северо-Западный ф.о.</b>	<b>34212,1</b>	<b>1624</b>	<b>6597,8</b>	<b>4350,9</b>	<b>106961,1</b>	<b>4667,8</b>	<b>10283,5</b>	<b>168697,2</b>
10	Республика Карелия	210,4	75,4	154,4	294,6	14537,0	2658,9	121,3	18052,0
11	Республика Коми	1862,9	198,3	270,3	2613,2	35958,6	142,0	632,1	41677,4
29	Архангельская область	2333	170,9	4918,5	525,6	27097,9	110,4	6154,0	41310,3
35	Вологодская область	4505,5	199,0	132,0	139,4	8637,9	0	838,9	14452,7
39	Калининградская область	818,2	103,0	98,9	0,2	271,0	185,1	36,1	1512,5
47	Ленинградская область	1706,2	234,6	383,7	41,7	4756,6	1081,3	186,7	8390,8
51	Мурманская область	2856,9	60,5	451,9	322,3	9510,6	77,3	1210,7	14490,2
53	Новгородская область	954,0	160,0	44,0	195,8	3882,1	111,0	103,2	5450,1
60	Псковская область	2251	269,5	97,9	84,6	2309,4	301,8	225,7	5539,9
78	г. Санкт-Петербург	0	140,3	0	0	0	0	0	140,3
83	Ненецкий а.о.	16714	12,5	46,2	133,5	0	0	774,8	17681,0
	<b>Южный ф.о.</b>	<b>33056,7</b>	<b>1558,2</b>	<b>1532,8</b>	<b>724,8</b>	<b>2722,6</b>	<b>1432,0</b>	<b>1060,5</b>	<b>42087,6</b>
1	Республика Адыгея	342,0	42,8	15,5	91,7	237,1	48,2	1,9	779,2
8	Республика Калмыкия	6885,2	62,4	15,0	121,6	60,2	59,1	269,6	7473,1
23	Краснодарский край	4750,5	593,3	144,5	378,5	1212,1	324,9	144,7	7548,5
30	Астраханская область	3137,0	87,2	537,3	88,5	190,8	417,6	444,0	4902,4

Продолжение табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
34	Волгоградская область	9126,0	328,7	727,4	33,1	677,8	365,1	29,6	11287,7
61	Ростовская область	8816,0	443,8	93,1	11,4	344,6	217,1	170,7	10096,7
	<b>Северо-Кавказский ф.о.</b>	<b>13514,9</b>	<b>693,1</b>	<b>178,0</b>	<b>248,9</b>	<b>1714,3</b>	<b>107,0</b>	<b>587,7</b>	<b>17043,9</b>
5	Республика Дагестан	4346	159,6	42,7	28,7	421,6	26,6	1,8	5027,0
6	Республика Ингушетия	150,9	39,0	6,7	0,1	82,7	0,6	82,8	362,8
7	Кабардино-Балкарская Республика	710,4	57,1	10,5	54,6	258,6	2,8	153,0	1247,0
9	Карачаево-Черкесская Республика	817,1	38,7	14,8	98	390,7	10,2	58,2	1427,7
15	Республика Северная Осетия – Алания	356,8	59,7	16,7	67,4	170,1	2,5	125,5	798,7
20	Чеченская Республика	1023,2	95,2	32,7	0	276,5	8,7	128,4	1564,7
26	Ставропольский край	6110,5	243,8	53,9	0,1	114,1	55,6	38,0	6616
	<b>Приволжский ф.о.</b>	<b>58767,8</b>	<b>4225,3</b>	<b>1303,4</b>	<b>1183,0</b>	<b>35171,4</b>	<b>1736,9</b>	<b>1309,7</b>	<b>103697,5</b>
2	Республика Башкортостан	7696,3	619,5	109,1	386,2	5384,2	77,9	21,5	14294,7
12	Республика Марий Эл	779,8	82,5	77,9	58,6	1266,1	67,6	5,0	2337,5
13	Республика Мордовия	1684,5	129,5	44,8	69,0	657,2	3,8	24	2612,8
16	Республика Татарстан	4627,7	390	79,1	31,6	1217,7	436,1	2,5	6784,7
18	Удмуртская Республика	1868,1	201,1	38,3	1,9	2046,8	29,2	20,7	4206,1
21	Чувашская Республика	1012,9	148,3	18,3	34,3	591,0	28,4	1,1	1834,3
43	Кировская область	4702,5	258,5	62,1	8,0	6546,7	66,9	392,7	12037,4
52	Нижегородская область	3059,7	415	151,8	49,4	3691,4	100,5	194,6	7662,4

Продолжение табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
56	Оренбургская область	10938,4	404,9	262,9	79,1	632,3	21,5	31,1	12370,2
58	Пензенская область	3074,1	227,7	42,8	9,1	964,5	14,8	2,2	4335,2
59	Пермский край	4329,7	445,1	94,1	283,5	10141,1	304,0	426,1	16023,6
63	Самарская область	4089,4	356,2	70,0	138,8	534,4	167,4	0,3	5356,5
64	Саратовская область	8576,9	368,1	210,1	32,9	549,1	214,7	172,2	10124
73	Ульяновская область	2327,8	178,9	42,1	0,6	948,9	204,1	15,7	3718,1
	<b>Уральский ф.о.</b>	<b>49541,9</b>	<b>2564,9</b>	<b>1104,3</b>	<b>2574,9</b>	<b>108681,1</b>	<b>8955,3</b>	<b>8427,3</b>	<b>181849,7</b>
45	Курганская область	4527,7	563,0	55,5	9,7	1805,5	36,8	150,6	7148,8
66	Свердловская область	4102,9	677,7	437,0	116,6	13666,2	96,8	333,5	19430,7
72	Тюменская область	4540,0	215,1	63,1	2,3	10257,8	476,5	457,4	16012,2
74	Челябинская область	5200,2	388,6	251,1	62,3	2782,2	29,1	139,4	8852,9
86	Ханты-Мансийский а.о.	613,9	507,9	145,0	874,5	48662,6	501,8	2174,4	53480,1
89	Ямало-Ненецкий а.о.	30557,2	212,6	152,6	1509,5	31506,8	7814,3	5172,0	76925,0
	<b>Сибирский ф.о.</b>	<b>98232,2</b>	<b>2677,1</b>	<b>3158</b>	<b>16513,2</b>	<b>349006,4</b>	<b>6468,4</b>	<b>38440</b>	<b>514495,3</b>
4	Республика Алтай	2616,0	43,9	9,3	1024,7	3762,1	27,6	1806,7	9290,3
3	Республика Бурятия	2676,4	146,0	492,7	2137,1	26943,2	2125,0	613,0	35133,4
17	Республика Тыва	3371,7	43,5	16,2	655,1	10874,6	96,3	1803	16860,4
19	Республика Хакасия	1889,7	68,9	37,5	268,3	3656,7	74,9	160,9	6156,9
22	Алтайский край	11629,9	381,5	125,4	44,8	4339,7	195,1	83,2	16799,6
24	Красноярский край	39860,2	355,7	252,0	9638,5	155523,8	701,3	30348,2	236679,7
38	Иркутская область	2892,2	376,5	572,6	1552,1	69365	2218,2	508,0	77484,6
42	Кемеровская область	2681,6	390,8	136,5	818,7	5360,9	27,0	157,0	9572,5

Окончание табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54	Новосибирская область	11150,5	262,9	119,5	2,3	4598,6	595	1046,8	17775,6
55	Омская область	9374,2	237,3	48,2	0,6	4079,3	144,4	230,0	14114,0
75	Забайкальский край	8069,2	234,0	1298,8	371,0	31904,6	122,1	1189,5	43189,2
	<b>Дальневосточный ф.о.</b>	<b>70946,0</b>	<b>1507,4</b>	<b>1692,1</b>	<b>8710,8</b>	<b>490426,8</b>	<b>3862,8</b>	<b>39787,0</b>	<b>616932,9</b>
14	Республика Саха (Якутия)	24630,6	226,8	147,0	2757,8	249009,3	2136	29444,8	308352,3
25	Приморский край	2095,7	244,5	382,7	842,2	11828,9	323,2	750,1	16467,3
27	Хабаровский край	375,6	420,4	268,5	1646,2	73707,4	961,4	1383,8	78763,3
28	Амурская область	3424,1	254,5	242,8	408,0	30352,5	324,9	1184,0	36190,8
41	Камчатский край	197,6	102,3	140,0	1161,1	44217,2	0	609,3	46427,5
49	Магаданская область	302,5	81,9	53,5	883,9	44569,6	70,5	284,5	46246,4
65	Сахалинская область	168,6	86,0	324,2	124,0	6959,4	46,8	1001,1	8710,1
79	Еврейская авт. обл.	356,8	44,8	19,3	91,9	2140,5	0	973,8	3627,1
87	Чукотский а.о.	39394,5	46,2	114,1	795,7	27642	0	4155,6	72148,1



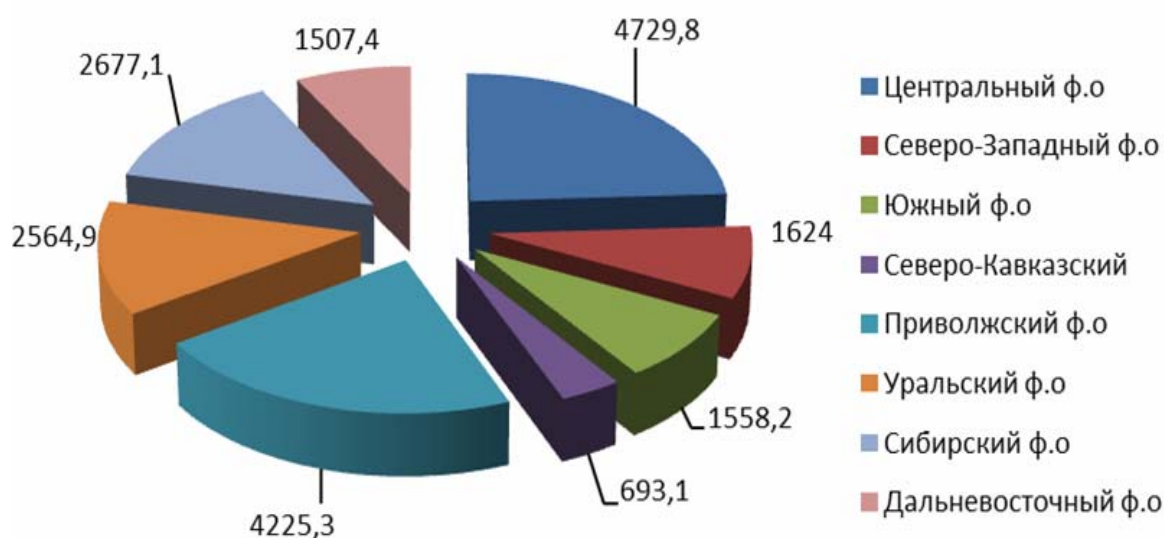


Рис. 15. Распределение земель населенных пунктов Российской Федерации по Федеральным округам (на 1 января 2014 г., тыс. га)

### 3.2. Анализ структуры и динамики изменения земельного фонда в Пензенской области

Земельный фонд в административных границах области по состоянию на 1 января 2014 года составляет 4335,2 тыс.га. Распределение земель области по категориям и их динамика представлена в табл. 3.

Категория земель – часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Т а б л и ц а 3

Распределение земельного фонда Пензенской области по категориям земель (на 1 января 2014 г., тыс.га)

Категории земель	Площадь тыс. га		
	2012 г.	2013 г.	Соотношение, в % по 2013 г.
1	2	3	4
1. Земли сельскохозяйственного назначения	3074,1	3073,5	70,93
2. Земли населенных пунктов	227,7	228,0	5,25

Окончание табл. 3

1	2	3	4
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	42,8	43,1	0,99
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	9,1	9,1	0,21
5. Земли лесного фонда	964,5	964,5	22,5
6. Земли водного фонда	14,8	14,8	0,34
7. Земли запаса	2,2	2,2	0,05
Итого земель	4335,2	4335,2	—

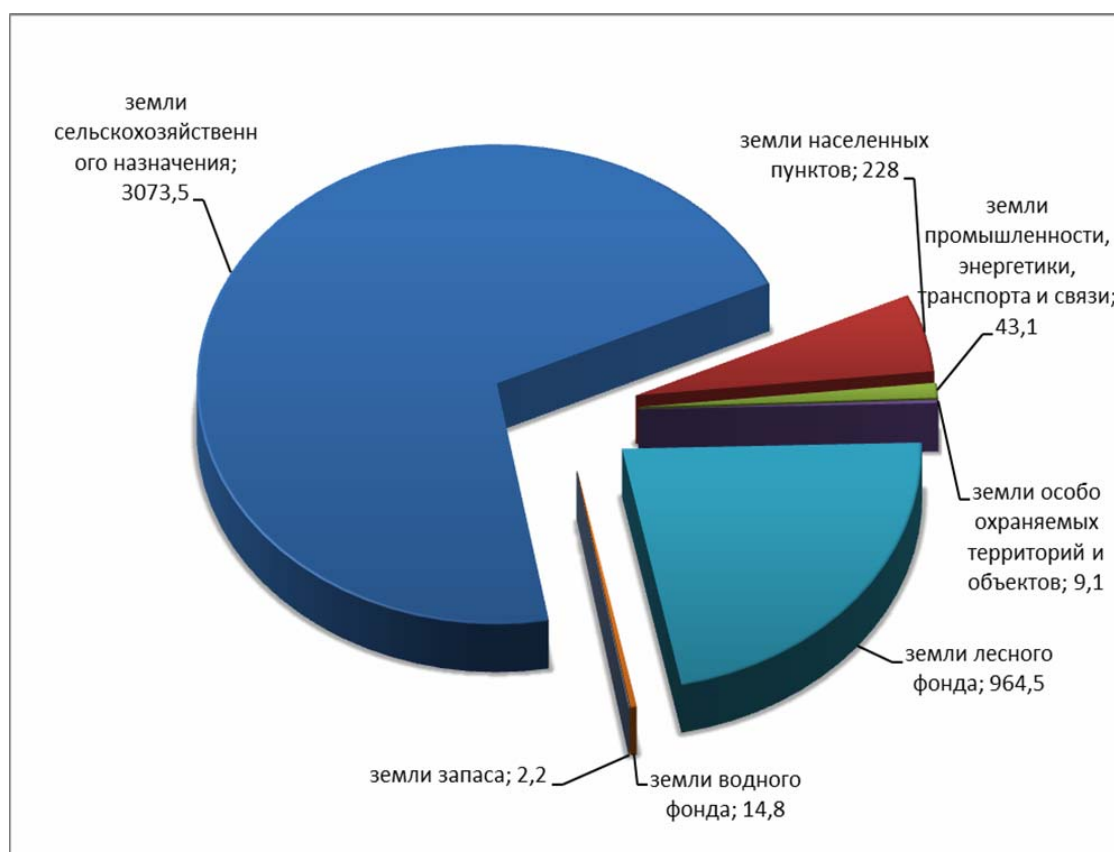


Рис. 16. Распределение земельного фонда Пензенской области по категориям земель (на 1 января 2014г., тыс. га)

Распределение земель области по категориям и их динамика представлена в табл. 4.

Таблица 4

## Распределение земель Пензенской области по угодьям (тыс.га)

	Категории земель									
	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого		
Земельные угодья										
Всего сельскохозяйственных угодий	2884,0	139,4	2,1	1,2	14,0	–	1,3	3042,0		
из них пашни	2190,8	63,9	0,5	0,2	3,0	–	0,2	2258,6		
Леса и кустарники	78,0	19,8	18,6	7,6	928,7	0,1	0,4	1053,2		
Болота	7,7	0,7	–	0,1	4,9	–	0,1	13,5		
Под водой	22,1	2,4	0,6	–	2,3	14,5	–	41,9		
Под дорогами, прогонами, улицами и площадями	39,3	26,5	14,1	–	10,5	–	–	90,4		
Застроенные территории	15,2	34,2	5,0	0,2	1,3	0,2	–	56,1		
Нарушенные земли	0,4	–	0,5	–	–	–	–	0,9		
Прочие земли	23,0	4,8	2,2	–	2,8	–	0,4	33,2		
Итого	3073,5	228,0	43,1	9,1	964,5	14,8	2,2	4335,2		

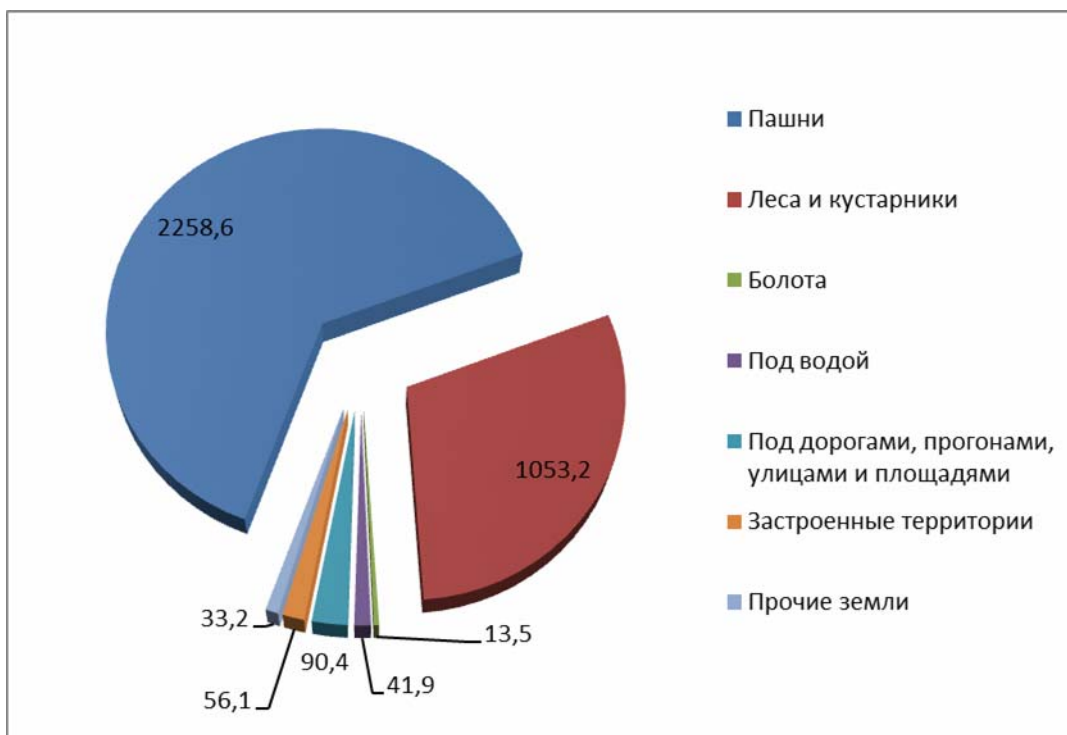


Рис. 17. Распределение земель населенных пунктов Пензенской области по угодьям (на 1 января 2014 г., тыс.га)

### 3.3. Анализ качественной и ценовой структуры земельных участков г. Пензы

Рынок земельных участков является одним из наиболее значимых сегментов рынка недвижимости, так как создает базу для развития других сегментов. В целом можно выделить следующие особенности земельного рынка в РФ:

1. Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости.
2. Достаточно жесткая регламентированность целевого назначения земельных участков.
3. Возможность многоцелевого использования земельного участка, в том числе и как основы для формирования среды проживания населения.
4. Большое количество неправильно оформленных или незарегистрированных земельных участков, особенно дачных.

Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости связана:

- с законодательными ограничениями на сделки с некоторыми участками;
- с достаточно высокой стоимостью земельных участков;
- со сложностью оформления.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

В настоящее время рынок земли г. Пензы можно условно разделить на 2 сегмента: земли под индивидуальную жилую застройку и коммерческие земли. В свою очередь рынок коммерческой земли можно разделить на три сегмента: земли под многоэтажное строительство, под промышленное и торгово-офисное строительство [21].

### 3.3.1. Земли под индивидуальное жилищное строительство

Наиболее широко, по сравнению с другими категориями земель, в г. Пензе в продаже представлены земли под ИЖС. Цены на них можно считать уже сформировавшимися и поддающимися статистической обработке.

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в городе Пензе можно сегментировать по местоположению на несколько географических зон (в зависимости от стоимости 1 кв.м):

1. Центр, приближенные районы к центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна), престижные районы г. Пензы (Автодром, Бугровка, Сосновка, район Детской железной дороги, Междуречье);
2. Крупные спальные районы г. Пензы (Окружная, Шуист, Терновка, Барковка, Ахуны, ГПЗ-24, Веселовка);
3. Прочие районы (КПД, Север, с/х «Заря», Тепличный, пос. ЗИФ, Кривоозерье, Камыши-Хвоци).

В центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна) и в престижных районах города, таких как Арбеково, Бугровка, Автодром, Детская железная дорога, Сосновка, Междуречье стоимость земельных участков может варьироваться от 1000 до 7500 рублей. за 1 кв.м (100000–750000 руб. за 1 сотку). Минимальное предложение – земельный участок по ул. Сиреневая в районе Автодрома, площадью 900 кв.м за 950000 рублей (1056 рублей за 1 кв.м). Максимальное предложение – земельный участок в районе Центра по ул. Маршала Крылова, площадью 1500 кв.м, стоимостью 11000000 рублей (7333 рублей за 1 кв.м). Наиболее встречаемые сделки и предложения в этих районах по 2000–3000 рублей за 1 кв.м.

В таких районах как Окружная, Шуист, Терновка, Барковка, Ахуны земельные участки под строительство индивидуального жилого дома продаются от 500 до 3000 за 1 кв.м (50000–300000 руб. за 1 сотку). Минимальное предложение – земельный участок в районе Ахуны площадью 700 кв.м за

400000 рублей (571 руб. за 1 кв.м) и максимальное предложение – земельный участок в районе Терновки по ул. Ростовская, площадью 1250 кв.м за 3350000 рублей за участок (2680 рублей за 1 кв.м). Наиболее часто встречаемые предложения в данных районах 1000–2000 рублей за 1 кв.м.

Рыночная стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку в таких районах как Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвоци колеблется в пределах от 350 до 1500 руб. за 1 кв.м (35000–150000 руб. за 1 сотку). Минимальное предложение – в районе Кривозерье по ул. Нижняя, земельный участок площадью 1000 кв.м, (380 руб. за 1 кв.м). Максимальное предложение – земельный участок в районе Кривозерье по ул. 40 лет Октября, площадью 600 кв.м (1417 рублей за 1 кв.м), наиболее часто встречаемые предложения по 500–800 руб. за 1 кв.м.

Кроме того, в центральной части города и на первых линиях главных улиц города продаются земельные участки с фактическим использованием – размещение индивидуального жилого дома, но с разрешением на перевод данных земельных участков для размещения на них коммерческих объектов: магазинов, офисов. Такие земельные участки располагаются на первой линии главных улиц города, таких как ул. Володарского, ул. Пушкина, ул. Суворова, и на других главных улицах города. В среднем стоимость продажи данных земельных участков варьируется от 5000 до 12000 рублей за 1 кв.м. Стоимость земельного участка в центре города со всеми коммуникациями может достигать и 25000 рублей за 1 кв.м. На данный момент в продаже имеется земельный участок под ИЖС по ул. Суворова, площадью 9 соток с возможностью перевода под коммерческую застройку. Стоимость такого участка составляет 19000000 рублей, что составляет 21111 рублей за 1 кв.м (<http://bazarpnz.ru/ann/4543128/>). Стоимость перевода земельного участка из одной категории в другую колеблется в пределах от 70000 рублей до 300000 рублей и зависит от множества параметров: начиная от площади земельного участка до разрешения размещения коммерческого здания в данном районе (согласование ген.плана города).

Размер земельных участков под жилищное строительство колеблется от 6 до 15 соток. Причем площадь земельных участков со старыми строениями составляет около 6 соток, а свободные земельные участки имеют большую площадь около 15 соток. Наиболее распространенная площадь продаваемых земельных участков 10–15 соток. На данный момент в городе можно зарегистрировать на одно свидетельство не более 15 соток и не менее 7 соток земли. Нормативно-правовыми документами, регламентирующими размер межуемых земельных участков СП 30–102–99 «Планировка и застройка территории малоэтажного строительства», утвержденных Госстроем России в 30.12.1999 г. и СНиП 2.07.01–89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Таблица 5

Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Пензе (на 1 января 2014 г.)

Район местоположения земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м		Средняя цена предложения	Среднее значение
	мин.	макс.	руб./кв.м	руб./кв.м
Центр, приближенные районы к центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна), престижные районы г. Пензы (Автодром, Бугровка, Сосновка, район Детской железной дороги, Междуречье)	1000	7500	2000–3000	2500
Крупные спальные районы: Окружная, Шуист, Терновка, Барковка	500	3000	1000–2000	1500
Прочие районы: Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи	350	1500	500–800	650

■ Минимальная стоимость, руб. за 1 кв.м

■ Средняя стоимость, руб. за 1 кв.м

■ Максимальная стоимость, руб. за 1 кв.м

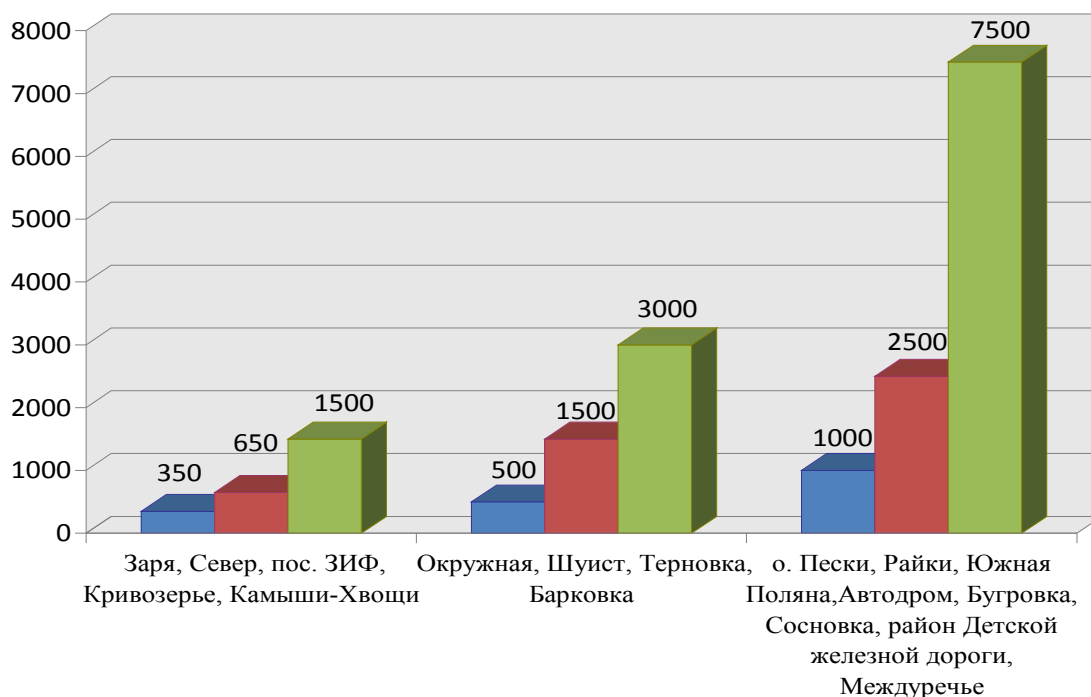


Рис. 18. Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Пензе (на 1 января 2014 г.)

### 3.3.2. Земли под коммерческую застройку в г. Пензе

#### **Земли под многоэтажную жилую застройку.**

На вторичном рынке земли под многоэтажное строительство продаются достаточно редко, причем размах цен составляет от 2000 руб./кв.м до 8800 руб./кв.м (на ул. Революционная). Наиболее встречаемые предложения по 3000–5000 рублей за 1 кв.м. Главными факторами при формировании цены являются местоположение, линия и престижность района, условия подключения инженерных коммуникаций. В основном данные земли продаются муниципальными и федеральными властями с аукционов.

#### **Земли под торгово-офисную застройку.**

Земля под торгово-офисное строительство также имеет широкий размах значений. В среднем стоимость земли под торгово-офисное строительство составляет 5000–12000 за 1 кв.м. Причем цена в центральной части города может доходить до 35000 за 1 кв.м. Самым дешевым предложением по продаже земли является земельный участок под строительство магазина по ул. Ростовская (район Терновка) площадью 5300 кв.м и ценой 900 руб. за 1 кв.м. Самым дорогим предложением является земельный участок под строительство торгово-офисного здания в центре города по ул. Коммунистическая в районе Центра площадью 190 кв.м и стоимостью 7000000 рублей (36842 руб. за 1 кв.м). Наиболее встречаемые предложения по продаже земельных участков под торгово-офисную недвижимость 5000–12000 рублей за 1 кв.м. Стоимость земли зависит от местоположения, престижности района, окружения, наличия коммуникаций и условий подключения к ним.

#### **Земли под промышленную застройку.**

Земля под промышленное строительство в меньшей степени востребована на рынке, чем торгово-офисная. Это связано с тем, что объемы промышленного строительства в г. Пензе низкие, основная часть предприятий располагается в зданиях советских годов постройки в традиционных промышленных районах «Терновки», «Севера», «Южной Поляны», «Заводского района», «Шуиста», «КПД». Стоимость выставленных на продажу земельных участков колеблется от 150 до 3500 руб. за 1 кв.м. Самым дешевым является предложение по продаже земельного участка под промышленное строительство в районе Севера (за базой Пенза-Рыба) по цене 157 рублей за 1 кв.м при значительно большей площади участка 350 соток). Самым дорогим предложением является земельный участок под промышленное строительство по цене 3517 рублей за 1 кв.м (площадь участка 6255 кв.м по ул. Терновского). В основной массе земли данной категории находятся на окраине города в промышленных зонах, и в среднем их стоимость составляет 1000–1500 рублей за 1 кв.м.

Данные о средней стоимости коммерческой земли в г. Пензе представлены ниже в таблице и на рис. 19.



Таблица 5

Стоимость земельных участков под коммерческое строительство  
в г. Пензе (на 1 января 2014 г.)

Разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м		Средняя цена предложения, руб./кв.м	Среднее значение, руб./кв.м
	мин.	макс.		
Земли под многоэтажную жилую застройку в г. Пензе	2000	8800	4500–5500	5000
Земли под торгово-офисную застройку в г. Пензе	717	36842	5000–12000	8500
Земли под промышленную застройку в г. Пензе	157	3517	1000–1500	1250

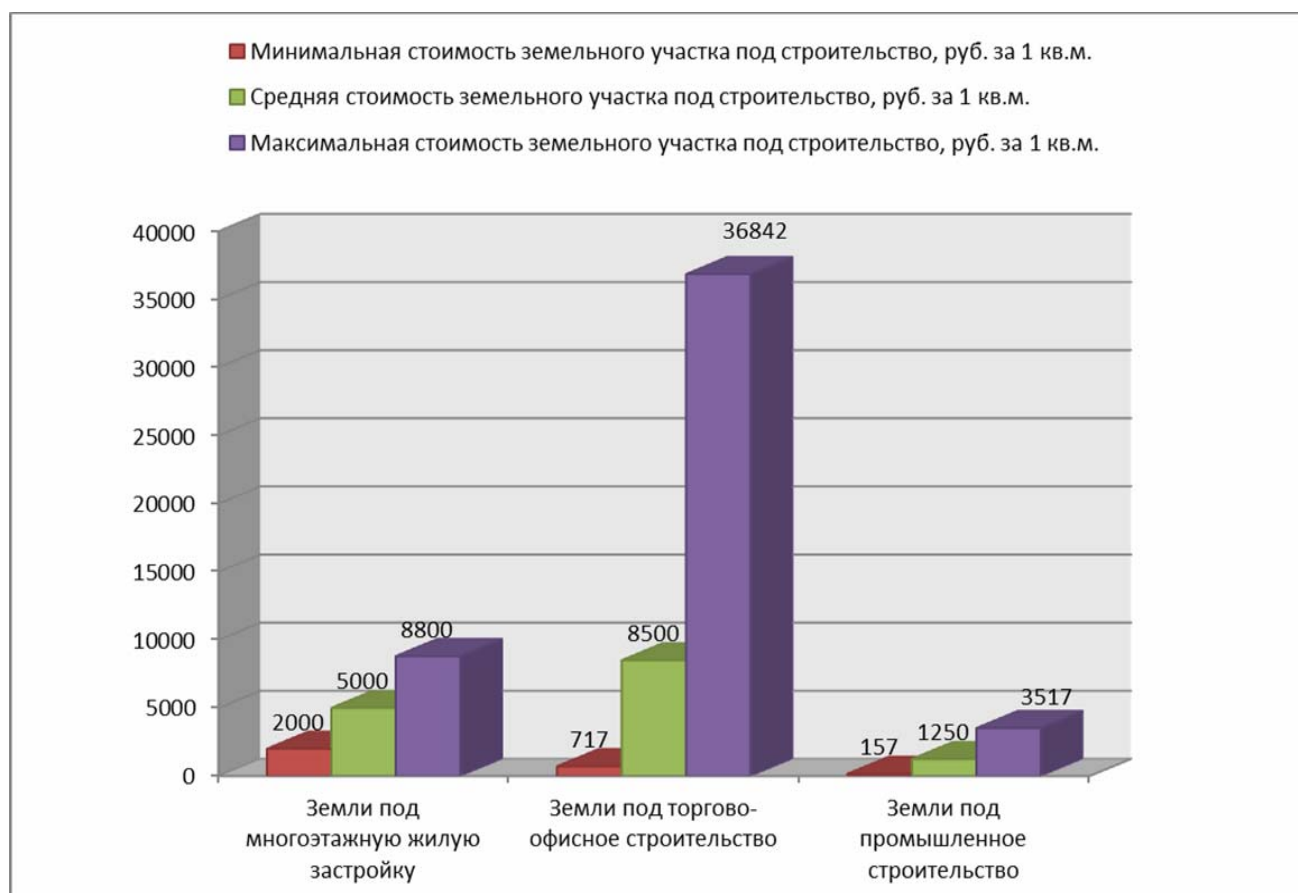


Рис. 19. Стоимость земельных участков под коммерческое строительство в г. Пензе (на 1 января 2014 г.).

В ходе исследования были установлены следующие важнейшие компоненты городского земельного рынка:

1. Устойчивое развитие жилищного рынка возможно лишь при опережающем развитии земельного рынка.

2. Спрос на рынке земли, как правило, превышает предложение.

3. Более развит рынок индивидуально-жилищного строительства.

Серьезным тормозом развития полноценного сбалансированного рынка земельно-недвижимых объектов остается дефицит, а по большому счету – просто отсутствие полноценных статистических данных по конъюнктуре спроса и предложения. Нельзя установить крайне необходимые для расчетов равновесной рыночной стоимости земельных ресурсов ценовые притязания одних и ценовые ожидания других партнеров по фиксируемым в статистике конечным результатам сделок. Нужна объективная информация об интересах, оценках, установках и мотивах поведения участников рынка. Следует подготовить долгосрочный план проведения земельных торгов по различным сегментам рынка, который должен иметь публичный характер и соответствовать генплану города, прогнозным планам возводимого жилья.

### 3.4. Анализ ценовой структуры земельных участков в Пензенской области

Рынок земли Пензенской области также можно условно разделить на 3 сегмента: земли под индивидуальную жилую застройку, коммерческие земли и сельскохозяйственные земли. В свою очередь рынок коммерческой земли можно разделить на три сегмента: земли под многоэтажное строительство, торгово-офисное строительство, промышленную застройку [21].

#### 3.4.1. Рынок земли под индивидуальное жилищное строительство

По Пензенской области цены на земельные участки под ИЖС в малонаселенных районах варьируются в значительной степени – от 70 руб. за 1 кв.м (7000 руб. за 1 сот.) и в районных центрах достигают до 700 руб. за 1 кв.м (70000 руб. за 1 сот.), и зависят от многих параметров, таких как уровень развития инфраструктуры, численность населения, наличие инженерных коммуникаций, удаленность от областного и районного центров и прочих характеристик земельного участка.

Пензенскую область можно сегментировать на зоны, которые характеризуют определенную ценовую категорию:

1. В отдельную категорию можно выделить г. Кузнецк – именно в городе Кузнецке, как в наиболее развитом районном центре по области прослеживается максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, варьируется в диапазоне от 200 до 700 рублей за 1 кв.м (20000–70000 рублей

за 1 сотку). В среднем вариация составляет 300–500 рублей за 1 кв.м (30000–50000 рублей за 1 сотку).

2. Пригородные районы, приближенные к областному центру: Бессоновский и Пензенский районы (В данных районах более активно ведется торговля в силу, приближенности к областному центру, более низкой цены по отношению к городу и хорошей транспортной доступности). Стоимость земельных участков под ИЖС по данной категории варьируется от 100 до 600 рублей за 1 кв.м, в среднем эта стоимость составляет 200–400 рублей за 1 кв.м.

3. Наиболее крупные районные центры с высоким уровнем развития инфраструктуры (а именно города: Каменка, Н.Ломов, Сердобск, Городище, Спасск, поселок Мокшан). В данных городах стоимость земельных участков под строительство ИЖС варьируется от 100 до 500 рублей за 1 кв.м, в среднем эта стоимость составляет 150–300 рублей за 1 кв.м.

4. Районные центры Пензенской области со средним и низким уровнем развития инфраструктуры (Никольск, Белинский, Колышлей, Башмаково, Беково, Лунино, Шемышейка, Заметчино, Исса, Сосновоборск, Лопатино, Кондоль, Пачелма, Вадинск, Наровчат, Малая Сердоба, Неверкино, Русский Камешкир, Тамала). По данной категории стоимость земельных участков составляет от 70 до 300 рублей в среднем 100–200 рублей за 1 кв.м.

5. Сельская местность, села и поселки. Купля-продажа земли в сельской местности ведется относительно слабо. В мелких населенных пунктах земли реализуются в основном муниципальными властями с торгов, и вторичный рынок земли там практически отсутствует. Информация о продаже земельных участках публикуется в местных районных газетах, а также на сайте <http://torgi.gov.ru/> (Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов). Стоимость продажи земельных участков в сельской местности составляет от 30 до 150 рублей за 1 кв.м, в среднем 40–60 рублей за 1 кв.м (4000 –6000 руб. за 1 сотку).

В особый сегмент рынка можно выделить земельные участки под загородное жилье. Данный тип земель только начинает развиваться в экологически чистых районах области, в непосредственной близости от водоемов и лесных массивах. К подобным территориям можно отнести районы, приближенные к границам города (в пределах 5–20 км) например, с. Александровку, с. Алферовка, с. Золотаревка, с. Лебедевка, с. Соловцовка, с. Рамзай населенных пунктов непосредственно граничащих с Сурским водохранилищем, так же земельные участки расположенные в непосредственной близости с Чистыми прудами, характеризующиеся отсутствием промышленных предприятий, живописной местностью, благоприятной экологической обстановкой, транспортной доступностью и прочими параметрами. Стоимость данных земельных участков варьируется от 200 до 1600 рублей за 1 кв.м (20000–160000 рублей за 1 сотку), наиболее встречающиеся предложения на рынке 400–600 рублей за 1 кв.м.

Таблица 6

Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Пензенской области (на 1 января 2014 г.)

Местоположение	Земельные участки для индивидуального жилищного строительства			
	мин. за 1 кв.м, руб.	макс. за 1 кв.м, руб.	Диапазон наиболее встречаю- щихся цен за 1 кв.м, руб.	Среднее значение за 1 кв.м, руб.
г. Кузнецк	200	700	300–500	400
Пригородные районы: Белинский и Пензенский районы (с. Бессоновка, с. Грабово, с. Золотаревка, с. Засечное, с. Чемодановка, с. Богословка, п. Ухтинка, п. Мичурино, с. Рамзай, с. Алферовка, с. Александровка, п. Подлесный)	100	600	200–400	300
Наиболее крупные районные центры с высоким уровнем развития инфраструктуры (г. Каменка, г. Н.Ломов, г. Сердобск, г. Городище, г. Спасск, р.п. Мокшан)	100	500	150–300	225
Районные центры Пензенской области со средним и низким уровнем развития инфраструктуры (г. Никольск, г. Белинский, р.п. Башмаково, р.п. Беково, р.п. Колышлей, р.п. Лунино, р.п. Шемышейка, р.п. Заметчино, р.п. Исса, п.г.т. Сосновоборск, с. Лопатино, с. Кондоль, п. Пачелма, с. Вадинск, с. Наровчат, с. Малая Сердоба, с. Неверкино, с. Русский Камешкир, п.г.т. Тамала)	70	300	100–200	150
Пензенская область, кроме районных центров (села, деревни)	30	150	40–60	50

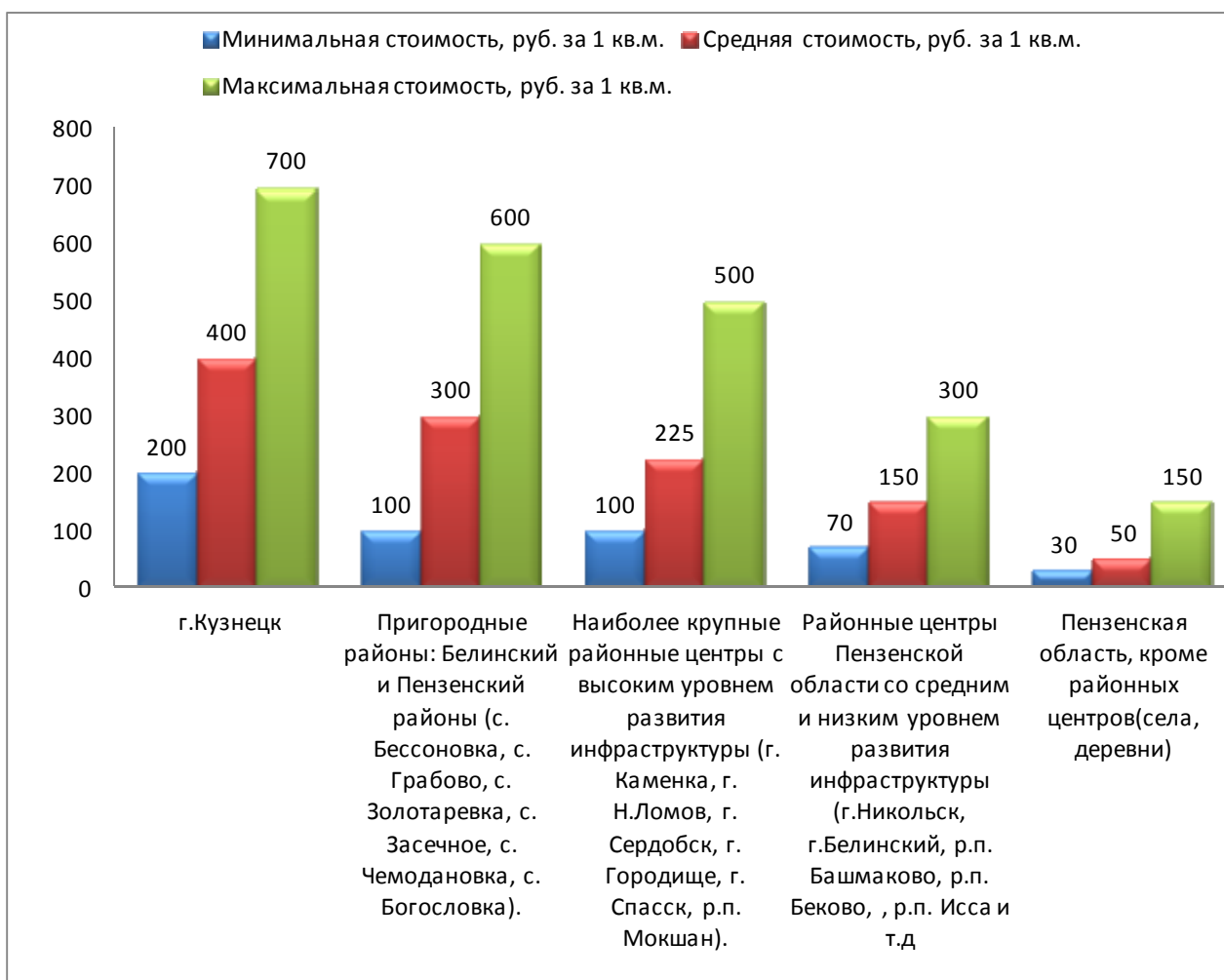


Рис. 20. Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Пензенской области (на 1 января 2014 г.)

### 3.4.2. Рынок земли под коммерческую застройку в Пензенской области

Стоимость коммерческой земли в Пензенской области хаотична. Разброс цен еще более значителен и составляет от 70 до 1500 руб. за 1 кв.м. Причем наиболее востребованы земельные участки, расположенные в районах, граничащих с городом Пензой, это Бессоновский, Пензенский, Мокшанский, а так же земля, прилегающая к федеральной трассе М5. Причем цена в меньшей степени зависит от назначения земли, потому что процесс перевода земель из одной категории в другую значительно проще, чем в г. Пензе, т.к. все согласующие органы располагаются, как правило, в зданиях районных администраций. Большое значение имеет местоположение земли относительно транспортных магистралей, численность населения ближай-

ших населенных пунктов, наличие коммуникаций и прочие параметры. Земля в районных центрах и сельской местности продается в основном муниципальными властями, которые публикуют предложения в местных СМИ. Отследить цену конечной сделки довольно трудно, т.к. данные о продаже районные администрации не публикуют и не обязаны предоставлять в другие структуры и организации.

Кроме того, в области осуществляется продажа земельных участков вдоль трассы федерального значения для коммерческой деятельности, размещение придорожного сервиса, гостиниц, и т.п. Фактически данные участки сельскохозяйственного назначения, с дальнейшей возможностью перевода земли в категорию коммерческого назначения. Стоимость квадратного метра земельного участка варьируется от 20 до 120 рублей за 1 кв.м. Стоимость перевода земельного участка из одной категории в другую по области значительно дешевле и составляет от 50000 до 100 00 рублей за участок.

#### **Земли под массовую жилую застройку**

В Пензенской области под многоэтажное строительство в основном продаются земельные участки в районах, приближенных к городу Пензе (Бессоновский район: с. Бессоновка, с. Чемодановка; Пензенский район: с. Засечное районе города, такие как Кузнецк, Н.Ломов, г. Каменка), стоимость таких земельных участков составляет 200–1500 рублей за 1 кв.м. Наиболее высокая стоимость наблюдается в с. Засечное, продавец учитывает непосредственную близость села к черте города, несмотря на то, что документально территория относится к области. В настоящее время данный район интенсивно застраивается, повышается социально деловая активность. Кроме того, в Пензенской области ведется продажа земельных участков под массовое малоэтажное строительство, т.е. коттеджные поселки. В основном это Бессоновский район и стоимость земли в среднем составляет 200–300 рублей за 1 кв.м.

#### **Земли под промышленную застройку**

Стоимость земельных участков под промышленное строительство в Пензенской области варьируется от 100 до 400 рублей за 1 кв.м. Причем наиболее высокая стоимость 300–400 рублей за 1 кв.м наблюдается в районных центрах, таких как Сердобск, Мокшан, Бессоновка, в крупных населенных пунктах с развитой инфраструктурой, таких как Чемодановка, Грабово, Кижеватово, приближенных к городу Пензе, стоимость земельных участков под промышленную застройку составляет 200–300 рублей за 1 кв.м. В менее развитых районах, с менее развитой инфраструктурой стоимость земельных участков под промышленное строительство составляет 100–200 рублей за 1 кв.м.

Кроме того, в области осуществляется продажа земельных участков вдоль трассы федерального значения для коммерческой деятельности, раз-

мещение придорожного сервиса, гостиниц, и т.п. Фактически данные участки сельскохозяйственного назначения, с дальнейшей возможностью перевода земли в категорию коммерческого назначения. Стоимость квадратного метра земельного участка варьируется от 20 до 120 рублей за 1 кв.м. Стоимость перевода земельного участка из одной категории в другую по области значительно дешевле и составляет от 5000 до 10000 рублей за участок.

Т а б л и ц а 7

Стоимость земельных участков под промышленную и массовую жилую застройку в Пензенской области (на 1 января 2014 г.)

Разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м		Средняя цена предложения, руб./кв.м	Среднее значение, руб./кв.м
	мин.	макс.		
Земли под массовую жилую застройку в Пензенской области.	200	1500	600–700	650
Земли под промышленную застройку в Пензенской области.	100	400	200–300	250

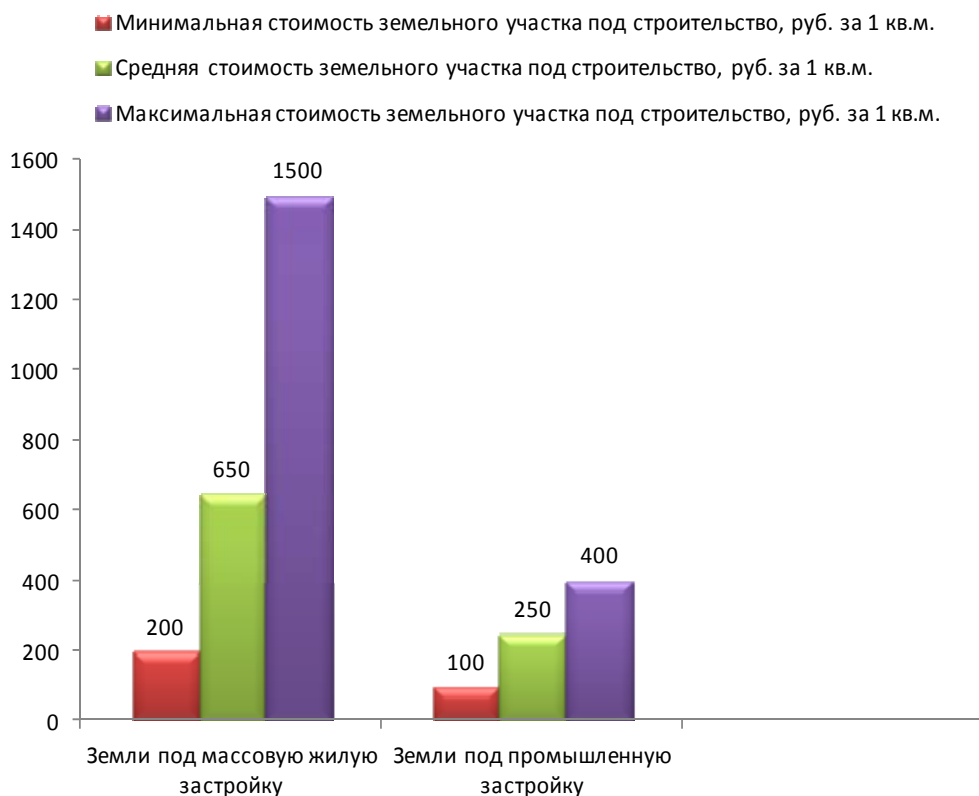


Рис. 21. Стоимость земельных участков под промышленную и массовую жилую застройку в Пензенской области (на 1 января 2014 г.)

### Земли под торгово-офисную застройку

Цены на земельные участки под коммерческое строительство варьируются в значительной степени – от 200 руб. за 1 кв.м (20000 руб. за 1 сот.) в малонаселенных районах области и до 800 руб. за 1 кв.м (80000 руб. за 1 сот.) в районных центрах.

Т а б л и ц а 8

Стоимость земельных участков под торгово-офисную застройку  
в Пензенской области (на 1 января 2014 г.)

Местоположение	Земельные участки под торгово-офисную застройку в Пензенской области.		
	Диапазон цен, руб./кв.м		Среднее значение
	мин.	макс.	руб./кв.м
Пригородные районы, приближенные к областному центру: Бессоновский, Мокшанский и Пензенский районы	200	800	450
Наиболее крупные районные центры с высоким уровнем развития инфраструктуры (а именно: г.Кузнецк, г.Каменка, г.Н.Ломов, г.Сердобск, г.Городище, г.Спасск, р.п Мокшан.	300	500	400
Районные центры Пен. Обл. со средним и низким уровнем развития инфраструктуры (г.Никольск, г.Белинский, р.п. Башмаково, р.п. Беково, р.п. Колышлей, р.п. Лунино, р.п. Шемышейка, р.п. Заметчино, р.п. Исса, п.г.т. Сосновоборск, с. Лопатино, с. Кондоль, п. Пачелма, с. Вадинск, с. Наровчат, с. Малая Сердоба, с. Неверкино, с. Русский Камешкир, п.г.т. Тамала)	100	300	200



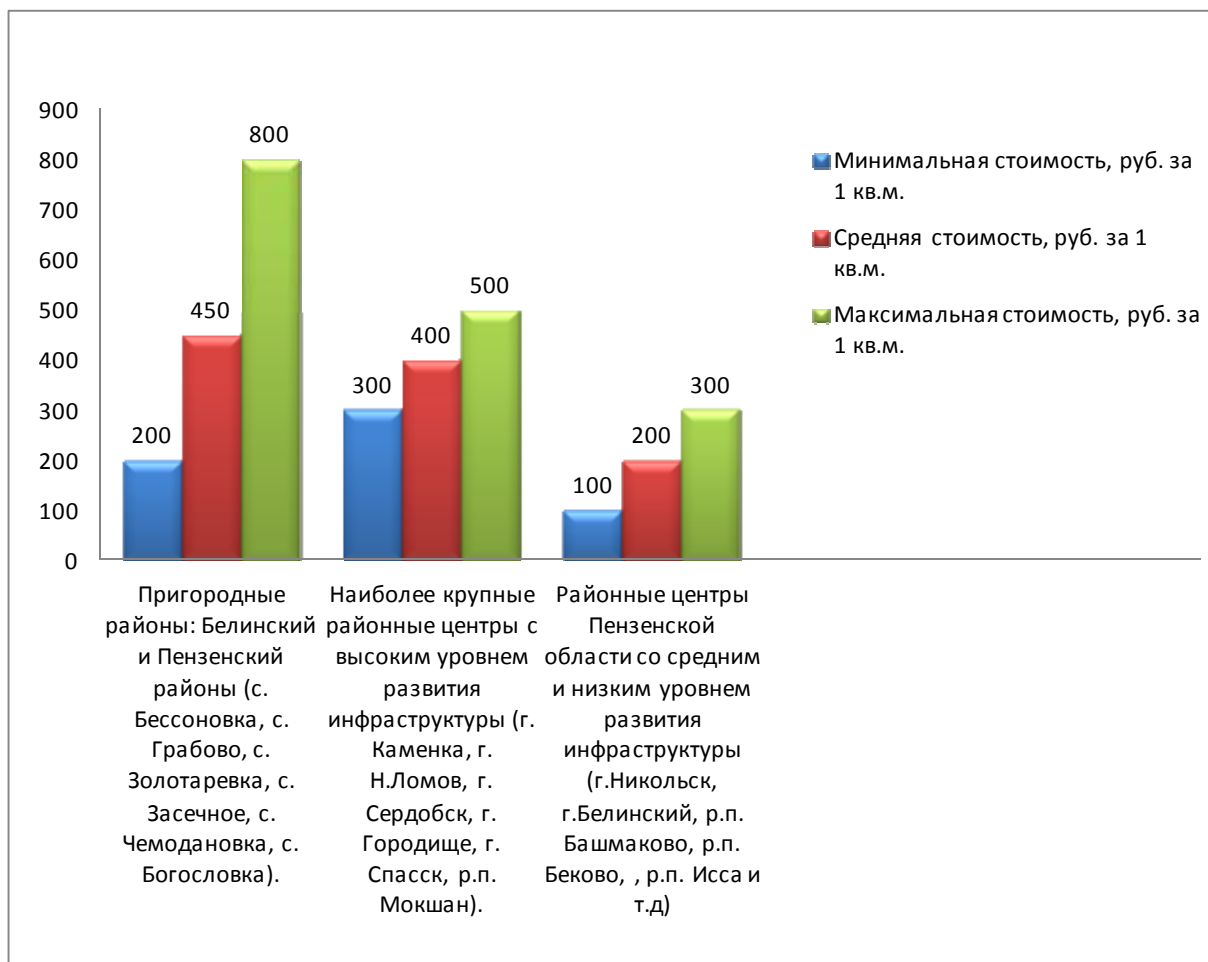


Рис. 22. Стоимость земельных участков под торгово-офисную в Пензенской области (на 1 января 2014 г.)

Земельные участки под торгово-офисное строительство можно сегментировать на 4 категории:

1. Пригородные районы, приближенные к областному центру: Бессоновский, Мокшанский и Пензенский районы (в данных районах более активно ведется торговля в силу, приближенности к областному центру, более низкой цены по отношению к городу и хорошей транспортной доступности). Стоимость земельных участков под торгово-офисное строительство по данной категории варьируется от 200 до 800 рублей за 1 кв.м, в среднем эта стоимость составляет 400–500 рублей за 1 кв.м.

2. Наиболее крупные районные центры с высоким уровнем развития инфраструктуры (а именно: Кузнецк, Каменка, Н.Ломов, Сердобск, Городище, Спасск, Мокшан). В данных городах стоимость земельных участков под торгово-офисное строительство варьируется от 300 до 500 рублей за 1 кв.м, в среднем эта стоимость составляет 400 рублей за 1 кв.м.

3. Районные центры Пензенской области со средним и низким уровнем развития инфраструктуры (г. Никольск, г. Белинский, р.п. Башмаково, р.п. Беково, р.п. Колышлей, р.п. Лунино, р.п. Шемышейка, р.п. Заметчино,

р.п. Исса, п.г.т. Сосновоборск, с. Лопатино, с. Кондоль, п. Пачелма, с. Вадинск, с. Наровчат, с. Малая Сердоба, с. Неверкино, с. Русский Камешкир, п.г.т. Тамала). По данной категории стоимость земельных участков составляет от 100 до 300 рублей в среднем 200 рублей за 1 кв.м.

4. Сельская местность, села и поселки.

Купля-продажа земли в области ведется относительно слабо. В мелких населенных пунктах земли реализуются в основном муниципальными властями с торгов, и вторичный рынок земли там практически отсутствует.

### 3.4.3. Рынок земли сельскохозяйственного назначения в Пензенской области

В отдельную категорию можно выделить земельные участки под сельскохозяйственное производство. Наибольшее количество сделок по продаже сельхозугодий было совершено в 2008 году, когда агропромышленными комплексами массово скупались паи у населения. Цена на них составляла от 1000 до 3000 руб. за 1 га. Общая площадь сельхозземель Пензенской области на 01.01.2011 г. составляет 3073504,83 га, из них 84 % (2885862,73 га) являются сельскохозяйственными угодьями, причем 24,5 % занято пашнями, 5,9 % – залежами, 0,5 % – многолетними насаждениями, 2 % – сенокосами.

Основным показателем, определяющим качество и плодородие земли, является балл бонитета сельхозугодий. Средний балл бонитета для Пензенской области составляет 64, при средней кадастровой стоимости 19213,46 руб. за 1 га.

Приближенность к областному центру также оказывает определенное влияние на стоимость земель, так как основные потребители сельскохозяйственной продукции расположены в г. Пензе.

Степень разработки и освоения земли является одним из основных ценообразующих параметров. Так в среднем цена невозделываемой земли колеблется в области в среднем от 5000 до 10000 за 1 га, стоимость обрабатываемых земель в среднем составляет от 12000 до 17000 руб. за 1 га.

В период за 2010–2012 гг. имеется около 30 предложений по продаже земель сельскохозяйственного назначения. Средняя площадь земельного участка составляет от 5000 до 10000 га, стоимость 1 га в среднем варьируется от 8000 до 12000 рублей. Встречаются предложения от 20000 и выше рублей за гектар. Имеются и более дешевые предложения менее 5000 рублей за 1 гектар в таких районах как Городищенский и Никольский, где менее плодородные земли. Наибольшее количество предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Бессоновском, Городищенском, Колышлейском и Пензенском районах.

На сегодняшний день цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Пензенской области в колеблются в среднем от 12000 до 17000 за 1 га и зависят от площади, степени освоения, удаленности от областного и районного центра, наличия лесов и прудов вблизи участка, состояния подъездных путей и прочих параметров.

Т а б л и ц а 9

Стоимость земель сельскохозяйственного назначения  
в Пензенской области (на 1 января 2014 г.)

Разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен, руб./га		Среднее значение, руб./га
	мин.	макс.	
Необрабатываемые земли	5000	10000	7500
Обрабатываемые земли	12000	20000	16000

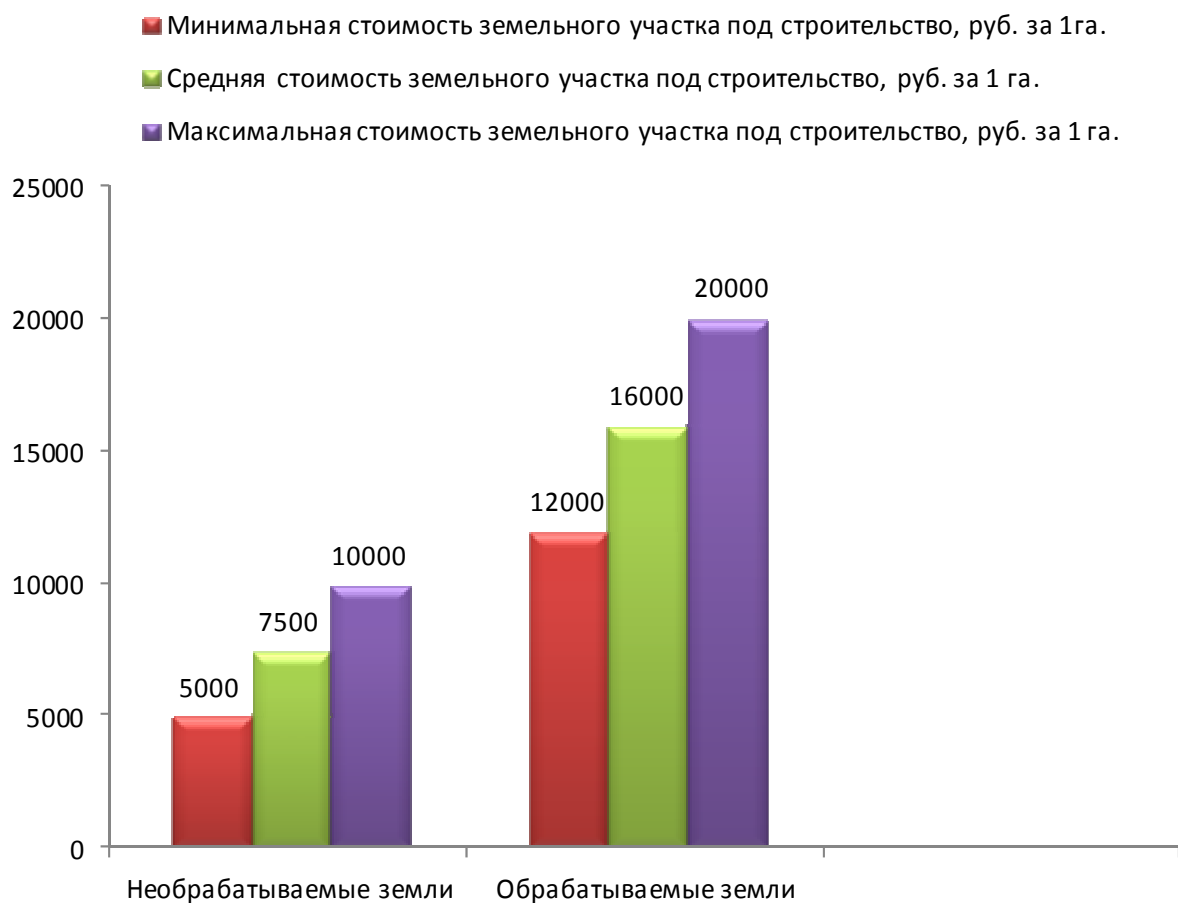


Рис. 23. Стоимость земель сельскохозяйственного назначения в Пензенской области (на 1 января 2014 г.)

## 4. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### 4.1. Анализ правовых основ оценочной деятельности

#### 4.1.1. Стандарты оценочной деятельности

Под **стандартами оценочной деятельности** понимаются требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности. Различают международные и национальные стандарты оценки (табл. 10).

Т а б л и ц а 1 0

Международные и национальные стандарты оценки

№ п/п	Нормативно-правовой акт	Разработчик	Ключевые моменты
1	2	3	4
Международные стандарты оценки			
1	Международные стандарты оценки (МСО)	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	Российскую Федерацию в этой организации представляет Российское общество оценщиков. МКСО опубликовано уже 8-е издание Международных стандартов оценки (оценщики называют их "Белая книга") – МСО 2007. МСО не раскрывает конкретных методов оценки, а лишь предписывает, что оценщики должны делать
	МСО N1 «Рыночная стоимость как база оценки»	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	<i>Рыночная стоимость</i> – это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы продажа актива на дату оценки заинтересованным продавцом заинтересованному покупателю в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон обладала бы достаточной информацией, действовала расчетливо и без принуждения. Устанавливая Рыночную стоимость Оценщик должен четко установить дату оценки (дату, к которой относится расчет стоимости), цель и функцию оценки и другие имеющие отношение к делу и подходящие критерии, с тем чтобы гарантировать возможность адекватной и логичной интерпретации наблюдений, заключений и выводов Оценщика

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
	МСО N2 «Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости»	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	<p>Виды стоимостей, отличные от рыночной:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• стоимость в использовании;</li> <li>• инвестиционная стоимость;</li> <li>• стоимость действующего предприятия;</li> <li>• страховая стоимость;</li> <li>• налогооблагаемая стоимость;</li> <li>• утилизационная стоимость;</li> <li>• ликвидационная стоимость;</li> <li>• специальная стоимость.</li> </ul> <p><i>Ликвидационная стоимость</i> – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи имущества в сроки, недостаточные для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением Рыночной стоимости.</p> <p><i>Инвестиционная стоимость</i> – стоимость имущества для конкретного инвестора, или группы инвесторов, при определенных целях инвестирования</p>
	МСО N3 «Оценка для финансовой отчетности и соответствующих бухгалтерских счетов»	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	<p>Настоящий Стандарт неприменим при оценке, проводимой для частных или внутренних целей клиента (заключение сделки, получение ссуды, или для иных целей, лежащих вне сферы общественных интересов).</p> <p><i>Оценка специализированных объектов имущества</i>, таких, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и т.п., может проводиться по <i>Рыночной стоимости</i> с учетом того, что в нее включаются не только земельные участки и строения, но и другие активы. Такие объекты имущества, называемые в некоторых странах «имуществом с торговым потенциалом», обычно продаются на рынке как единый действующий комплекс, для которого установление по отдельности стоимости земли, строений и других объектов является затруднительным или невозможным. Проводя оценку Рыночной стоимости, Оценщик должен выделять стоимость земельного участка, строения и других составляющих или, в альтернативном случае, четко указать, что оценка проведена для всего комплекса в целом</p>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
	МСО N4 «Оценка для обеспечения ссуд, закладных и долго- вых обяза- тельств»	Международная не- правительственная организация «Меж- дународный комитет по стандартам оцен- ки (МКСО)»	Настоящий Стандарт применим во всех си- туациях, в которых от Оценщиков требуется дать консультации или представить отчет кредитному учреждению или иным постав- щикам заемного капитала когда цели оценки связаны с ссудами, закладными или долговы- ми обязательствами. Оценки, проводимые в связи с обеспечением ссуд, закладных или долговых обязательств, необязательно отве- чают тем же условиям, что и оценки, прово- димые для целей публичного раскрытия фи- нансовой отчетности. Некоторые категории имущества, в том числе (но не только) гости- ницы и другие предприятия рекреационной сферы, обычно оцениваются в соответствии с тщательным анализом стабильного уровня дохода, полученного из данных бухгалтер- ского учета или прогнозов с исключением специальной величины гудвилла, полученной за счет уровня управления, превышающего средний по данным наблюдений
2	Европейские стандарты оценки (ЕСО 2003)	Европейская группа ассоциаций оценщи- ков (ЕГАО)	ЕСО предназначены для применения в ситуа- циях, связанных с учетом общественных ин- тересов, особенно, когда это связано с публи- кациями. ЕСО определяет законодательство по оценке портфелей страховых компаний, законодательство по оценке собственности компаний, соотношение устойчивости евро- пейских ипотечных банков. Однако, они не предназначены для ситуаций, подробно регу- лируемых национальным законодательством или юриспруденцией. Общие стандарты и методология позволяют проводить достоверные оценки в обществен- ных и частных интересах с существенными выгодами для коммерции и промышленности, финансового и институционального инвести- ционного сектора, так же как и для более ши- роких слоев населения, которые зависят не- посредственно или косвенно от экономиче- ской эффективности этих секторов. Должно быть использовано следующее <i>опре- деление рыночной стоимости</i> с поясняющим его текстом: Рыночная стоимость является расчетной суммой, за которую имущество следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым про- дать продавцом в коммерческой сделке после соответствующего маркетинга, в которой стороны действовали компетентно, расчетли- во и без принуждения

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
			<p><i>Принципы оценки</i>, ясно изложенные в типовых базах оценки, и использование установленной четко сформулированной методологии оценки образуют фундамент, на котором основываются ясно представленные и доступные для понимания оценки. Они устанавливают модель, на основе которой будет оцениваться работа оценщика. В соответствии с Директивой Совета Европейского Союза использование признанных баз оценки в отношении финансовых отчетов является уставным требованием в Европейском Союзе.</p> <p><i>Цель оценки</i> является критическим фактором при выборе базы оценки, которая должна устанавливаться совместно с клиентом и его профессиональными советниками при согласовании условий договора на оценку</p>
3	Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО, International Financial Reporting Standards)	Комитет по международным стандартам финансовой отчетности (Board of the International Accounting Standards Committee) (IASC)	МСФО, в отличие от некоторых национальных правил составления отчетности, представляют собой стандарты, основанные на принципах, а не на жестко прописанных правилах. Цель состоит в том, чтобы в любой практической ситуации составители могли следовать духу принципов, а не пытаться найти лазейки в четко прописанных правилах, которые позволили бы обойти какие-либо базовые положения. Среди принципов: принцип начисления (accrual basis), принцип непрерывности деятельности (going concern), осторожности (prudence), уместности (relevance) и ряд других
Национальные стандарты оценки			
1	Федеральный стандарт оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07. 2007 г. N 256	Министерство экономического развития РФ	<p><i>При определении стоимости объекта оценки</i> определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.</p> <p><i>Итоговая стоимость объекта оценки</i> определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.</p> <p><i>Подход к оценке</i> представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке</p>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
			<p><i>Датой оценки</i> (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p> <p><i>При определении наиболее эффективного использования объекта оценки</i> определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p> <p><i>Срок экспозиции объекта оценки</i> рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.</p> <p><i>Доходный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p><i>Сравнительный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p><i>Затратный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки</p>



Продолжение табл. 10

1	2	3	4
			<p><i>Проведение оценки включает следующие этапы:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку</li> <li>• сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки</li> <li>• применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов</li> <li>• согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки</li> <li>• составление отчета об оценке.</li> </ul> <p><i>Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.</i></p> <p><i>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.</i></p> <p><i>Итоговая величина стоимости объекта оценки (должна быть выражена в валюте РФ, т.е в рублях) указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев</i></p>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
2	Федеральный стандарт оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07 2007 г. N 255	Министерство экономического развития РФ	<p>Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.</p> <p>Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.</p> <p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• рыночная стоимость</li> <li>• инвестиционная стоимость</li> <li>• ликвидационная стоимость</li> <li>• кадастровая стоимость.</li> </ul> <p>При определении <i>рыночной стоимости объекта оценки</i> определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки</li> </ul> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме</p>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
			<p><i>Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• при изъятии имущества для государственных нужд</li> <li>• при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества</li> <li>• при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке</li> <li>• при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал</li> <li>• при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства</li> <li>• при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.</li> </ul> <p>При определении <i>инвестиционной стоимости</i> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.</p> <p>При определении <i>ликвидационной стоимости</i> объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p> <p>При определении <i>кадастровой стоимости</i> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения</p>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
3	<p>Федеральный стандарт оценки N3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. N 254</p>	<p>Министерство экономического развития РФ</p>	<p>При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности)</li> <li>• информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности)</li> <li>• содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);</li> <li>• состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости)</li> <li>• отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).</li> </ul> <p>Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:</p> <p>а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• общая информация, идентифицирующая объект оценки</li> <li>• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;</li> <li>• итоговая величина стоимости объекта оценки</li> </ul>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
			<p>б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;</p> <p>в) сведения о заказчике оценки и об оценщике.</p> <p>В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.</p> <p>В отчете об оценке должно содержаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.</li> <li>• обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.</li> <li>• описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.</li> </ul> <p>итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления</p>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
4	Федеральный стандарт оценки N4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО N4)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «22» октября 2010 г. N 508	Министерство экономического развития РФ	<p>Под <i>кадастровой стоимостью</i> понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. <i>Кадастровая стоимость определяется</i> как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует. <i>При определении кадастровой стоимости</i> объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.</p> <p>Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке</li> <li>• сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости</li> <li>• определение ценообразующих факторов объектов оценки</li> <li>• сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки</li> <li>• группировка объектов оценки</li> <li>• сбор рыночной информации</li> <li>• построение модели оценки</li> <li>• анализ качества модели оценки</li> <li>• расчет кадастровой стоимости</li> <li>• составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.</li> </ul> <p>При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации</p>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
			Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки
5.	Федеральный стандарт оценки N5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N5)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. N 328	Национальный совет по оценочной деятельности	<p><i>Под экспертизой отчета об оценке</i> понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы. <i>Виды экспертизы отчетов об оценке:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее – нормативно-методическая экспертиза)</li> <li>• экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p><i>Случаи и сроки проведения экспертизы отчетов об оценке</i> устанавливаются законодательством Российской Федерации. Иные сроки, случаи и основания проведения экспертизы устанавливаются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p><i>Результатом экспертизы отчета об оценке</i> является положительное или отрицательное экспертное заключение</p>

Продолжение табл. 10

1	2	3	4
			<p>При проведении нормативно-методической экспертизы положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее – вывод о соответствии отчета об оценке законодательству).</p> <p>При проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке законодательству.</p> <p>Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.</p> <p><i>Порядок утверждения экспертного заключения должен содержать требования о подписании экспертного заключения, составленного в форме электронного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью</i></p>
6.	Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 г. № 628	Национальный совет по оценочной деятельности	<p><i>Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет сделать вывод об обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, в том числе знаниями:</i></p> <p>а) содержания сравнительного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках сравнительного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, и последовательности их применения</p> <p>б) требований, предъявляемых к объектам-аналогам и единицам сравнения</p>



## Окончание табл. 10

1	2	3	4
			в) содержания доходного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках доходного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, и последовательности их применения г) способов прогнозирования будущих доходов и расходов д) методов расчета ставки дисконтирования и коэффициента капитализации е) содержания затратного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках затратного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, и последовательности их применения ж) методов определения износа и устареваний з) требований к определению кадастровой стоимости, этапов ее определения и их содержания и) методов массовой оценки, используемых при определении кадастровой стоимости к) способов согласования результатов различных подходов и определения итоговой величины стоимости объекта оценки

#### 4.1.2. Нормативно-правовые акты, содержащие нормы оценочной деятельности

Нормативно-правовые акты, содержащие нормы оценочной деятельности, образуют следующую систему (табл. 11).

Т а б л и ц а 1 1

#### Система нормативно-правовых актов, содержащих нормы оценочной деятельности

№ п/п	Нормативно-правовой акт	Номер документа и дата утверждения
1	2	3
<b>Международные нормативно-правовые акты</b>		
<b>1</b>	<b>Международные договоры РФ</b>	–
<b>2</b>	<b>Международные конвенции РФ</b>	–
<b>3</b>	<b>Международные декларации РФ</b>	–

Продолжение табл. 11

1	2	3
Федеральные нормативно-правовые акты		
<b>1</b>	<b>Конституция Российской Федерации</b>	
<b>2</b>	<b>Кодексы Российской Федерации</b>	
2.1	Арбитражный процессуальный кодекс РФ	–
2.2	Гражданский кодекс РФ (части 1–4)	–
2.3.	Земельный кодекс РФ	–
2.4	Водный кодекс РФ	–
2.5	Воздушный кодекс РФ	–
2.6	Градостроительный кодекс РФ	–
2.7	Гражданский кодекс РФ – часть первая	–
2.8.	Гражданский кодекс РФ – часть вторая	–
2.9	Гражданский кодекс РФ – часть третья	–
2.10	Гражданский кодекс РФ – часть четвертая	–
2.11	Гражданский процессуальный кодекс РФ	–
2.12	Жилищный кодекс РФ	–
2.13	Земельный кодекс РФ	–
2.14	Кодекс РФ об административных правонарушениях	–
2.15	Лесной кодекс РФ	–
2.16	Налоговый кодекс РФ – части первая, вторая	–
2.17	Таможенный кодекс РФ	–
2.18	Таможенный кодекс Таможенного союза	–
2.19	Трудовой кодекс РФ	–
2.20	Уголовно-исполнительный кодекс РФ	–
2.21	Уголовно-процессуальный кодекс РФ	–
2.22	Уголовный кодекс РФ	–
<b>3</b>	<b>Федеральные законы</b>	
3.1.	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	N 135-ФЗ от 29.07.1998 .
3.2	Закон «О недрах"»	N 2395–1 от 21.02.1992
3.3.	Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"»	N 1541–1 от 04.07.1991
3.4	Федеральный закон «О банках и банковской деятельности»	N 395–1 от 02.12.1990
3.5	Федеральный закон «О бухгалтерском учете»	N 129-ФЗ от 21.11.1996
3.6	Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	N 122-ФЗ от 21.07.1997
3.7	Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»	N 127-ФЗ от 26.10.2002
3.8	Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»	N 209-ФЗ от 24.07.2007

## Продолжение табл. 11

1	2	3
3.9	Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»	№ 94-ФЗ от 21.07.2005
3.10	Федеральный закон «О рынке ценных бумаг»	№ 39-ФЗ от 22.04.1996
3.11	Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	№ 102-ФЗ от 16.07.1998
3.12	Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»	№ 221-ФЗ от 24.07.2007
3.13	Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»	№ 137-ФЗ от 25.10.2001
3.14	Федеральный закон "О разграничении государственной собственности на землю"	№ 101-ФЗ от 17.07.2001
3.15	Федеральный закон от 18 июня 2001 78-ФЗ "О землеустройстве"	№ 78-ФЗ от 18.06.2001
<b>4.</b>	<b>Федеральные подзаконные акты</b>	
<b>4.1</b>	<b>Указы Президента РФ</b>	–
<b>4.2</b>	<b>Постановления Правительства РФ</b>	
<b>4.21</b>	Постановление правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель»	№ 945 от 25.08.1999
	Постановление правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»	№ 316 от 08.04.2000
	Постановление правительства РФ «Вопросы Федерального агентства по управлению федеральным имуществом»	№ 200 от 08.04.2004
	Постановление правительства РФ "О внесении изменений в положение о Министерстве имущественных отношений Российской Федерации"	№ 407 от 04.07.2003
	Постановление Правительства РФ "О порядке учета, оценки и распоряжения имуществом, обращенным в собственность государства"	№ 331 от 29.05.2003
	Постановление Правительства РФ "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков"	№ 808 от 11.11.2002
	Постановление Правительства РФ "О порядке реализации договоров аренды федерального имущества с правом выкупа, заключенных до вступления в силу Федерального Закона "О приватизации государственного и муниципального имущества"	№ 707 от 25.09.2002
	Постановление Правительства РФ "Об утверждении правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности"	№ 140 от 04.03.2002

1	2	3
<b>4.3.</b>	<b>Другие нормативно-правовые акты</b>	
	Распоряжение Минимущества РФ №2358-р и РФФИ №92 "О внесении изменений и дополнений в порядок взаимодействия Министерства имущественных отношений Российской Федерации и Российского фонда федерального имущества при приватизации находящихся в государственной собственности земельных участков, на которых расположены приватизированные объекты недвижимости, находившиеся до их приватизации в федеральной собственности"	№92 от 29.05.2003
4.31	Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ "Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка" (с изменениями от 20 декабря 2007 г., 2 ноября 2009 г.)	N 222 от 12.08.2006
4.32	Приказ Министерства экономического развития РФ "Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда"	N 53 от 21.02.2011
4.33	Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ "Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции "Организация проведения государственной кадастровой оценки земель"	N 215 от 28.06.2007
4.34	Приказ Министерства экономического развития РФ "Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»	N 263 от 04.05.2012
4.35	Распоряжение Министерства Имущественных отношений РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»	N 568-р от 06.03.2002
4.36	Распоряжение Министерства Имущественных отношений РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков"	№ 1102-р от 10.04.2003
4.37	Приказ Минэкономразвития России « О порядке создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»	№263 от 04.05.2012
4.38	Приказ Росреестра «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Пензенской области»	№ П/450 от 24.10.2012

## 4.2. Особенности земельного участка как объекта оценки

Статья 130 Гражданского кодекса РФ определяет понятие «недвижимость» следующим образом: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

В Статье 132 Гражданского кодекса РФ содержится детализация этих общих положений применительно к предприятиям. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Главным критериальным признаком, позволяющим классифицировать недвижимость, является её неразрывная связь с землёй (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости). Эту связь можно считать рядовым признаком недвижимости, главной её специфической особенностью. Нормальным состоянием любого объекта недвижимости является именно стационарное состояние. Связь объекта недвижимости с землёй может быть как прямой, так и косвенной.

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются недвижимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.). Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого (хотя по своей физической сути оно является движимым), обусловлено тем, что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

Понятие и виды упомянутых транспортных средств раскрываются в соответствующих транспортных уставах и кодексах. Так, Кодекс торгового мореплавания определяет понятие морского судна, а понятие космических объектов дается в международных конвенциях.

Юридическая классификация объектов недвижимости представлена на рис. 24.



Рис. 24. Юридическая классификация объектов недвижимости

Рассмотрим основные понятия, используемые в данной классификации:

*Земельный участок* - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (ст. 11.1. Земельного кодекса РФ). В зарубежном законодательстве под земельным участком понимается фрагмент земной поверхности с определёнными пространственными границами. Что же касается размеров в глубину, то считается, что никаких границ в этом направлении земельный участок не имеет, и условной границей считается геометрический центр Земли.

В российском законодательстве разграничены понятия земельного участка и недр. Главной причиной такого разграничения являются права собственности. Недра РФ принадлежат исключительно государству, тогда как земельные участки могут находиться в частной собственности. Что же касается включения в состав недвижимости участков недр, то под ними по-

нимаются поверхностные выходы полезных ископаемых. Чаще всего они встречаются в каменноугольных бассейнах, нефтяных скважинах и т.д.

*Недра* являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения (Закон РФ "О недрах" от 21.02.1992 N 2395–1). Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами. Добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы по условиям лицензии могут находиться в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной, частной и в иных формах собственности (ст. 1.2. ФЗ «О недрах»).

*Здание* – наземное строительное сооружение с помещениями, для проживания (жилище) и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (СНиП 10.01.94.Система нормативных документов в строительстве, прил.А). Здание включает в себя сети инженерно-технического обеспечения и системы (оборудование) инженерно-технического обеспечения. Здание может иметь также эксплуатируемые помещения в подземной части. Сооружение, не имеющее надземной части, не является зданием.

*Сооружение* – единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций (СНиП 10.01.94.Система нормативных документов в строительстве, прил.А). В научно-технической литературе часто используется сочетание слов "здания и строительные сооружения". В этом сочетании "строительные сооружения" понимаются в значении как "другие строительные сооружения, которые не являются зданиями":

- мосты;
- автодороги;
- железнодорожные пути и путевые устройства;
- береговые сооружения (набережные);
- водонапорные башни, скважины, резервуары;
- башни для радиорелейных линий;
- ректификационные колонны;

- насосные станции;
- трансформаторные подстанции;
- туннели;
- подземные сооружения метрополитена и пр.

К *передаточным устройствам* относятся устройства для передачи энергии и информации (инженерные сети):

- линии электропередач;
- радиорелейные сети;
- теплопроводы;
- водопроводы;
- нефтепроводы;
- газопроводы.

Понятие *леса* как экологической системы или природного ресурса дано в ст. 5 Лесного кодекса РФ. Кроме того, существует понятие лесного участка.

*Многолетние насаждения* – площади под плодово-ягодными культурами, виноградниками, техническими и другими многолетними культурами. В общую площадь многолетних насаждений включают условно рассчитываемую площадь с отдельно стоящими деревьями и кустарниками.

Естественным, созданным природой, всеобщим базисом любой экономической и социальной деятельности человечества является земля.

В сфере недвижимости под словом земля понимается земельный участок. Сами земельные участки представляют собой важный объект недвижимости.

**Улучшения** – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования.

Улучшения делятся на внешние и внутренние. К внешним улучшениям в населенных пунктах относят устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. Внутренние улучшения – здания, сооружения, внутренний ландшафт, водопровод, канализация, дорожки и другие объекты, имеющиеся на территории участка.

В Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ; п. 5 ст. 1) установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно этому принципу все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельного участка (ст. 1 ЗК РФ). При переходе права собственности на здание или сооружение к собственнику здания переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон (ст. 273 ГК РФ).

Таким образом, намечен переход к единому объекту недвижимости, включающему земельный участок и все улучшения.



В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено:

- спецификой данного объекта;
- не разработанностью нормативно-правовой базы;
- неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

- невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;

- каждый земельный участок неподвижен, т.е. имеет фиксированное местоположение;

- возможно многоцелевое использование земли:

- как средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания,

- как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения других объектов недвижимости;

- земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда. Поэтому во всех развитых странах государство законодательно регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта. В статье 1 ЗК РФ установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Владение, пользование и распоряжение землей осуществляется свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

- в отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Кроме того, в условиях ограниченности предложения земельных участков под застройку стоимость земли, в отличие от стоимости зданий или сооружений, со временем увеличивается. Данная особенность учитывается при расчете коэффициента капитализации для земли;

- использование и охрана земли в Российской Федерации осуществляется с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

### 4.3. Виды стоимостей земельных участков

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. В соответствии с Федеральным стандартом оценки №2 (п.3) при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Т а б л и ц а 1 2

Виды стоимости и цели оценки (в соответствии с ФСО №2, №4)

№ п/п	Вид стоимости	Определение	Цель установления стоимости
1	2	3	4
1	Рыночная стоимость	<p>«...наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при изъятии имущества для государственных нужд;</li> <li>• при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества</li> <li>• при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке</li> <li>• при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал</li> <li>• при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства</li> <li>• при определении стоимости безвозмездно полученного имущества</li> </ul>

Окончание табл. 12

1	2	3	4
2	Инвестиционная стоимость	«...стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.» При определении данного вида стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. В зависимости от требований инвестора величина инвестиционной стоимости может быть выше или ниже рыночной стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при управлении недвижимостью для принятия решения в отношении привлечения заемного капитала</li> <li>• при оценке эффективности альтернативных инвестиционных проектов (при анализе застройки свободных земельных участков)</li> <li>• при оценке эффективности действующего объекта недвижимости</li> </ul>
3.	Ликвидационная стоимость	«...расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества». При определении данного вида стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным	Рассчитывается при закрытии предприятия и реализации его активов по отдельности. Это разность между выручкой от продажи активов предприятия на рынке и издержками на ликвидацию
4.	Кадастровая стоимость	«...установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности»	Рассчитывается для целей налогообложения. Определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует

Кроме того, существует понятие **выкупной стоимости** земельного участка. В соответствии со ст.36 Земельного кодекса исключительное право на

приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» N 137-ФЗ от 25.10.2001 г.

Так, в данном Федеральном законе установлены размеры цен земель, выкупаемых собственниками зданий, строений, сооружений, на них расположенных (табл. 13).

Т а б л и ц а 1 3

Размеры цен на земли, выкупаемые собственниками зданий, строений, сооружений, на них расположенных.

№ п/п	Категория граждан и юридических лиц, имеющих право приобретения земельного участка по выкупной стоимости	Размер выкупной стоимости
1	2	3
1	<p>→ коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таком земельном участке возведены или реконструированы здания, строения, сооружения</p> <p>→ коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений</p> <p>юридические лица, являющиеся собственниками расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, при переоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками (до 1 июля 2012 года), с 1 января 2013 года в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях (ст.7.34), устанавливается ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления данного вида права: наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей</p>	<p>При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>двадцати процентов кадастровой стоимости</u> земельного участка, расположенного в городах с численностью населения выше 3 миллионов человек</li> <li>■ <u>одного с половиной процентов кадастровой стоимости</u> земельного участка, расположенного в Пензенской области.</li> </ul> <p>До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка</p>

1	2	3
	<p>→ граждане и некоммерческие организации, являющиеся собственниками расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность. Данные положения закона действуют до 1 июля 2012 года. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года по выкупной цене</p>	
2	<p>Лица, не указанные в пункте 1 и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами Российской Федерации</p>	<p>В населенных пунктах с численностью населения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>свыше 3 миллионов</u> человек – в <u>размере от пяти- до тридцатикратного</u> размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;</li> <li>■ <u>от 500 тысяч до 3 миллионов</u> человек – в <u>размере от пяти- до семнадцатикратного</u> размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка</li> <li>■ <u>до 500 тысяч человек</u>, а также за пределами границ населенных пунктов <u>в размере от трех- до десятикратного</u> размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка. До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется минимальный для соответствующей местности размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка</li> </ul>

#### 4.4. Случаи определения рыночной стоимости

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

**Для земельных участков рыночная стоимость определяется в следующих случаях:**

- При вовлечении земельного участка в такие сделки, как приватизация, сдача в аренду или передача в управление доверенному лицу или компании и т.д.
- При предоставлении на правах аренды, соглашения о разделе продукции на торгах, концессии природных ресурсов и земельных участков.
- При определении кадастровой стоимости земли.
- При назначении начальной цены земельного участка на торгах.
- В случае изъятия или выкупа земельного участка для госнужд или муниципальных нужд.
- При подведении результатов торгов по продаже прав на земельные участки.
- Рыночная оценка при реквизиции земель.
- При предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в залог.
- При расчете стоимости земельных участков, реализуемых помимо торгов.
- Рыночная оценка земли нужна при расчете убытков и потерь, полученных в результате неправомερных действий землепользователей.
- Для расчета экономической эффективности градостроительных решений, принимаемых властями.
- Рыночная оценка земельного участка особенно необходима при определении ущерба, нанесенного экологии.
- Для подведения финансовых результатов от установления ограничения и обременения по использованию земельного участка.

- Рыночная оценка земель необходима для принятия градостроительного регламента, устанавливающего виды использования земельных участков.
- Законодатель предусмотрел и иные случаи оценки земли и природных ресурсов.

#### 4.5. Подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков

Существует три общепринятых подхода в оценке:

- **Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;
- **Доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- **Затратный подход**, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами (рис. 25).

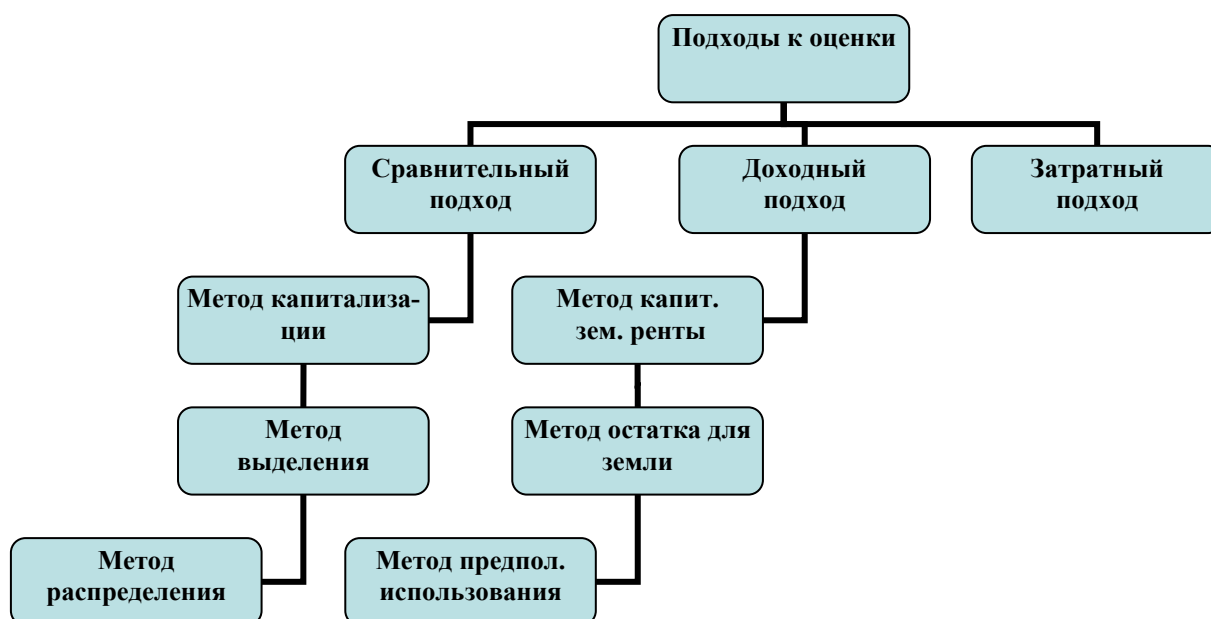


Рис. 25.

#### 4.5.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

**Метод сравнения продаж.** Используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих элементов и единиц сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов по отдельным элементам. Корректировка цен объектов-аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов сравнения к оцениваемому требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения, наиболее типичными из которых являются:

- права собственности на недвижимость и землю;
- условия финансирования;



- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- плотность застройки;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Если не соблюдать строгую последовательность внесения поправок, а сложить процентные поправки и полученный результат отнести к цене сопоставимой продажи, то скорректированная продажная цена будет ошибочной (больше или меньше).

Корректировки (поправки) могут производиться в рублях (долларах), процентах, долях единицы.

Поправки производятся от сравниваемых объектов к оцениваемому, то есть необходимо определить, за какую цену был бы продан сравниваемый объект, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

*Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:*

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Окончательное решение о величине стоимости принимается на основании анализа скорректированных цен продаж объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом сравнения.

**Метод распределения.** Используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости – аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

**Метод выделения.** Является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Основная модель метода:

Метод применяется при отсутствии информации о продажах свободных участков в ближних окрестностях.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер

Условия применения метода:

1) наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

2) соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

2. Определение цен продаж или предложения (спроса) единичных объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку.

3. Определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости.

4. Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

5. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

6. Обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

7. Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

8. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, вклю-

чающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969 г., 1984 г., 19991 г., 2001 г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие на дату жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

*Физическим износом* является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

*Функциональным износом* является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно – планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

*Экономическим износом* является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

В рамках оценки функционального износа отдельно оценивается устранимый и неустранимый износы, полученные величины затем складываются.

#### 4.5.2. Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, -разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной дея-

тельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использование таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты др.

### **Метод капитализации земельной ренты.**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

**Условие применения метода** – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

**Метод предполагает следующую последовательность действий:**

- 1) расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- 2) определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- 3) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

1. Деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи.
2. Увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Методика определения земельной ренты:

– прямая капитализация (наиболее часто используется):

$$СЗ_{\text{участка}} = \frac{Д_1}{СК_3},$$

где  $Д_1$  – уровень земельной ренты на первый период на дату оценки.

Способы определения  $СК_3$ .

1. Делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену продажи

$$СК_3 = \frac{Д_1}{PV_{\text{пр}/\text{ex}}}.$$

Данные из расчета определяются из анализа продаж земельных участков, то есть назначаются методикой сравнения продаж.

2. Определение ставки капитализации для единого объекта недвижимости методом суммирования.

Капитализация дохода – процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. При этом учитываются: сумма будущих доходов, когда должны быть получены доходы, продолжительность времени получения доходов. Применительно недвижимости коэффициент капитализации должен включать доход на капитал и возврат капитала.

$$СК = НП_{(б.р)} + Р + Л + И + П,$$

где  $СК$  – ставка капитализации;

$НП_{(б.р)}$  – безрисковая ставка по вкладам принимаемая;

$Р$  – премия за риск – для учета вероятности неполучения прибылей и не возмещения первоначально вложенных средств, которая соответствует данному размещению капитала;

$Л$  – премия за неликвидность – для учета потенциальной возможности инвестора реализовать на рынке имущественные права, получить наличные деньги, а также необходимых временных затрат;

$И$  – премия за инвестиционный менеджмент – для учета необходимости осуществления компетентного управления капиталовложениями со стороны инвестора ;

$П$  – ставка возврата капитала. При линейном возврате капитала (метод Ринга)  $П = 1/p$ ;

здесь  $p$  – число лет, требуемое для возврата вложенного капитала.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

### **Метод остатка для земли (техника остатка)**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

**Условие применения метода** – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

#### **Метод предполагает следующую последовательность действий:**

1) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

2) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

3) расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

4) расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

5) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

#### **Метод допускает также следующую последовательность действий:**

1) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;



2) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

3) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

4) расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника может быть полезна, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

**Условие применения метода** – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

**Метод предполагает следующую последовательность действий:**

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод базируется на всех трех подходах оценки : затратном, сравнения рыночных продаж, доходном.

Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

**Условия применения метода** – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящего доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива использования (обустройства).

**Последовательность расчета:**

1. Определит количество и размеры участка, исходя из физических, юридических возможностей, экономической целесообразности.

2. Определить потенциальный валовой доход от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков. Основой для расчета является стоимость одного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия.

3. Определить чистый операционный доход от продаж, который является разностью между потенциальным валовым доходом от продаж и суммой всех издержек на улучшения и устройство участков.

Издержки на улучшения включают: расходы на разбивку, расчистку и планировку участков; расходы на устройство дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа, налоги, страховка, заработная плата ИТР, расходы на маркетинг; прибыль и накладные расходы подрядчика; прибыль предпринимателя.

4. Текущая стоимость земельного участка определяется как разница между дисконтированным потоком доходов и дисконтированным потоком расходов.

#### 4.5.2. Затратный подход

Затратный подход почти не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки

стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
  - внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
  - социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
  - санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

## 4.6. Государственная кадастровая оценка земли

### 4.6.1. Общие положения по определению кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость – это один из параметров, от которого зависит величина уплачиваемого земельного налога. В соответствии с ч. 13 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка и кадастровом номере земельного участка предоставляются бесплатно по запросам любых лиц в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, о кадастровой стоимости земельного участка и кадастровом номере земельного участка предоставляются в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости земельного участка.

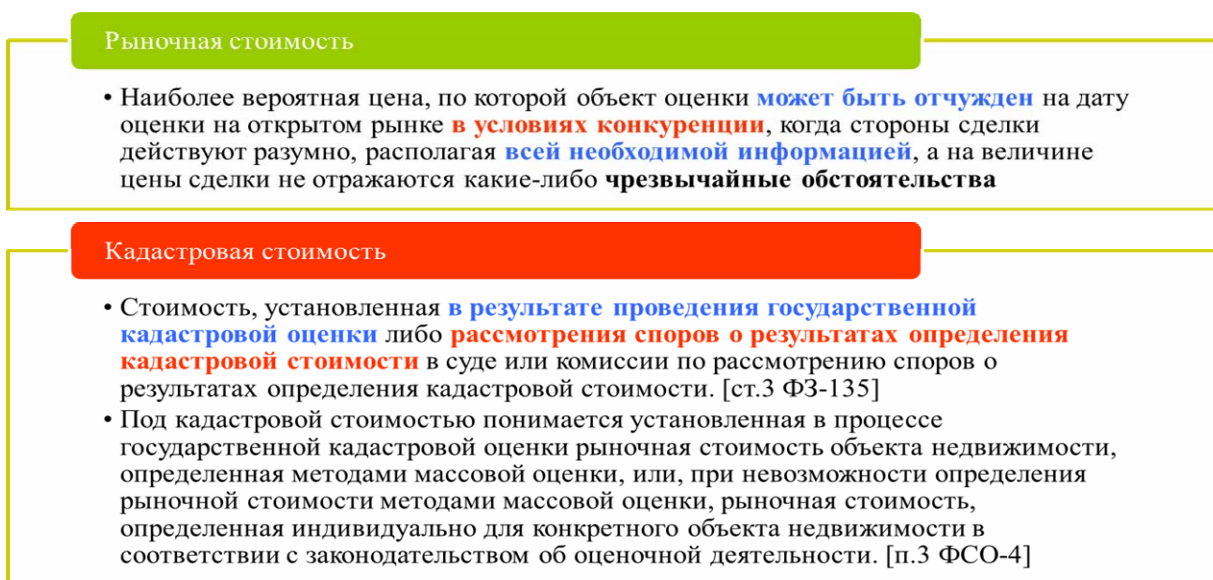


Рис. 26. Понятия рыночной и кадастровой стоимости

### Основные положения федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)»

- При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющихся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и

муниципальных образований. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

- Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

- Для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

- При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки, и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

- Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

- При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

- Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» объектами кадастрового учета являются (рис. 27).



Рис. 27. Объекты кадастрового учета

Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 03.11.2006 г. №358 утверждены:

1. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения.

2. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения.

Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда используются при определении кадастровой стоимости:

- индивидуальных жилых домов, их частей, комнат в индивидуальном жилом доме;
- квартир, частей квартир, комнат;
- вышеуказанных объектов, строительство которых не завершено.

Основные положения Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда для целей налогообложения представлены на (рис. 28, 29).

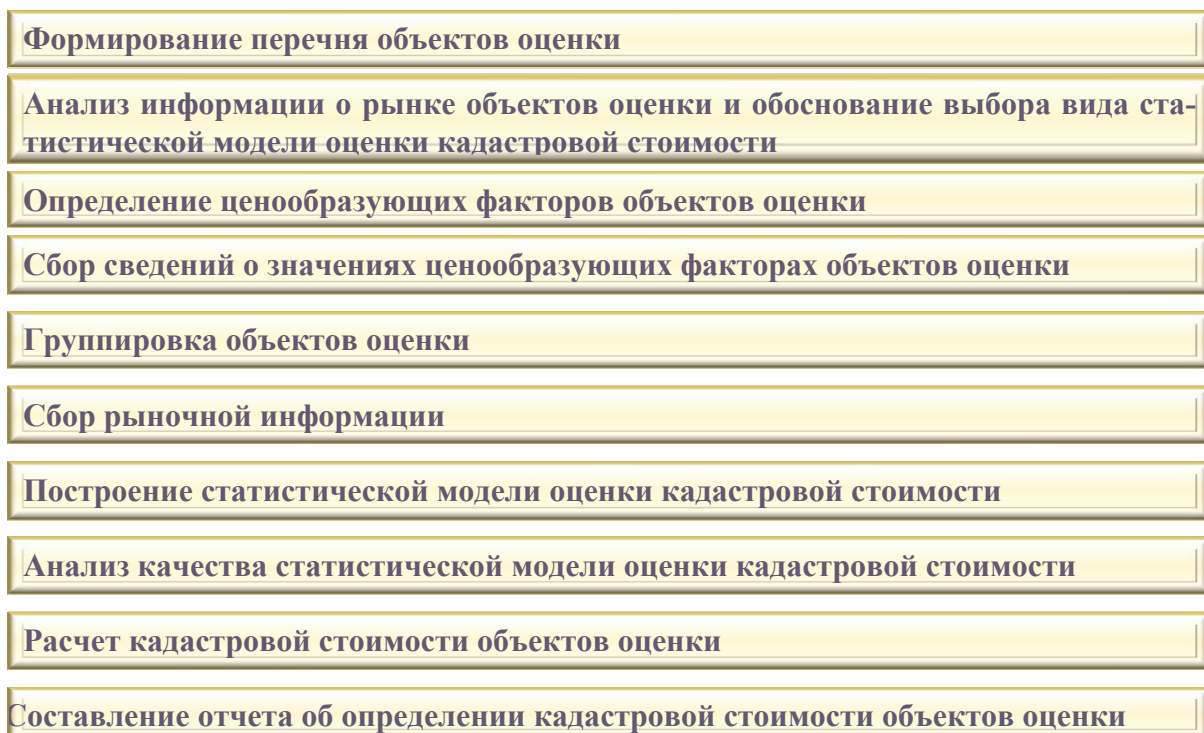


Рис. 28. Основные положения Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения

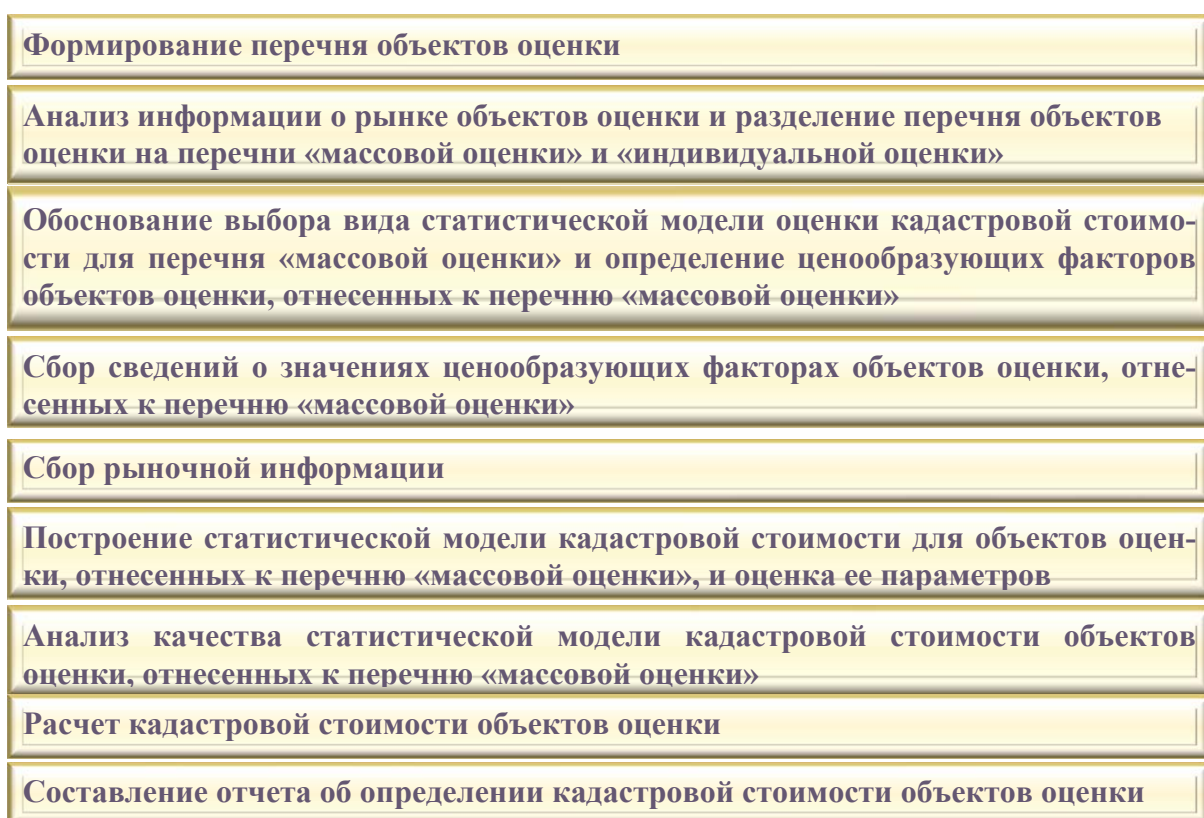


Рис. 29. Основные положения Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения





## **Виды разрешённого использования земельных участков из состава земель населённых пунктов**

Вид разрешенного использования относится к числу важнейших характеристик земельного участка, поскольку совместно с целевым назначением (категорией) земель, на которых земельный участок сформирован, определяет его правовой режим, от которого зависит, как земельный участок предоставляется пользователям, как он может использоваться и в каких пределах им можно распоряжаться.

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7) виды разрешенного использования земель (земельных участков) устанавливаются в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Т а б л и ц а 1 4

### Целевое назначение земель по группам

<b>Первая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной застройки
<b>Вторая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки
<b>Третья группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок
<b>Четвёртая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества
<b>Пятая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
<b>Шестая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц
<b>Седьмая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения
<b>Восьмая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
<b>Девятая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
<b>Десятая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
<b>Одиннадцатая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, ж/д вокзалов, а/д вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

<b>Двенадцатая группа</b>	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте
<b>Тринадцатая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения ж/д путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода ж/д и а/д дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности
<b>Четырнадцатая группа</b>	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
<b>Пятнадцатая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для с/х использования
<b>Шестнадцатая группа</b>	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством РФ; земельные участки под полосами отвода водоёмов, каналов и коллективов, набережные
<b>Семнадцатая группа</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

### **Основные этапы определения кадастровой стоимости земельных участков из состава земель населённых пунктов**

#### **I. Общие положения**

1.1. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее – Рекомендации) являются практическим руководством по реализации Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 г. N 39 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 02.05.2007, рег. N 9370) (далее – Методические указания).

В Рекомендациях приведена технологическая схема выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, даны разъяснения по всем этапам работ и методическим подходам, применяемым при государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее – ГКОЗ НП), а также указаны основные требования к оформлению отчетных материалов.

Рекомендации сопровождаются специальным программным обеспечением "Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов" (далее – СПО). Требования к программному и техническому обеспечению для работы СПО на отдельном персональном компьютере и с помощью удаленного доступа (с сервера).

Методические указания, Рекомендации, СПО и руководство пользователя СПО составляют единое методическое обеспечение производства работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

1.2. Методические указания и Рекомендации позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе следующих видов разрешенного использования:

1.2.1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

1.2.2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

1.2.3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

1.2.4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.

1.2.5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

1.2.6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

1.2.7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

1.2.8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

1.2.9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

1.2.10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

1.2.11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

1.2.12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

1.2.13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

1.2.14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

1.2.15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

1.2.16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

1.3. Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по ГКОЗ НП на территории субъекта Российской Федерации.

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется в следующем порядке:

– формирование Перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов;

– расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

II. Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов

Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов выполняется в следующем порядке:

– формирование исходного перечня земельных участков;

- определение номера вида разрешенного использования земельных участков;
- присвоение земельным участкам кода классификатора адресов России (далее – код КЛАДР);
- формирование Перечней N 1, 2, 3;
- формирование перечня объектов оценки и перечня земельных участков, не вошедших в состав объектов оценки.

#### 2.1. Формирование исходного перечня земельных участков.

Исходный перечень земельных участков формируется на основе кадастровых планов территории (далее – КПТ) по состоянию на 1 января года проведения работ по ГКОЗ НП.

КПТ должен соответствовать Правилам оформления кадастрового плана территории для расчета кадастровой стоимости земельных участков, утвержденным Росземкадастром 23.04.2004 г.

Для формирования перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов записи, содержащиеся в КПТ кадастрового района, объединяются в один файл в формате MS Excel (\*.xls). В случае если количество земельных участков превышает количество строк MS Excel, то создается новый файл, в названии которого дополнительно указывается порядковый номер. В перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов включаются:

- земельные участки, отнесенные к категории земли населенных пунктов (земли поселений);
- земельные участки, для которых сведения о категории земель отсутствуют или категория земель не установлена (в графе 13 "Примечание" делается отметка "Отсутствуют сведения в графе 5");
- земельные участки, у которых в графе 5 "Категория земель" указаны кроме категории земли населенных пунктов дополнительно другие категории (в графе 13 "Примечание" делается отметка "Противоречивые сведения в графе 5").

Из перечня исключаются строки, содержащие в графе 3 "Наименование земельного участка" запись "Единое землепользование".

В случае отсутствия сведений в графах 4 "Местоположение участка", 6 "Разрешенное использование", 8 "Площадь" делается отметка в графе 13 "Примечание" "Отсутствуют сведения в графе (далее приводится номер графы)".

#### 2.2. Определение номера вида разрешенного использования земельных участков.

Определение номера вида разрешенного использования земельных участков производится в соответствии с Типовым перечнем видов разрешенного использования. Номер вида разрешенного использования вносит-

ся в графу 10 "Номер вида разрешенного использования" исходного перечня земельных участков.

Для земельных участков с более чем одним видом разрешенного использования номера устанавливаются для всех видов разрешенного использования. Номера видов разрешенного использования заносятся через разделитель ";".

Если земельный участок нельзя отнести ни к одному из видов разрешенного использования, указанных в подпункте 1.2 Методических указаний, в графе 13 "Примечание" делается отметка "Данных недостаточно для заполнения графы 10".

Если требуется внести несколько отметок в графу 13 "Примечание", то они записываются через разделитель ";".

### 2.3. Присвоение земельным участкам кода КЛАДР.

Для каждого земельного участка в независимости от способа описания его местоположения в Государственном реестре земель кадастрового района при проведении работ в обязательном порядке определяется код КЛАДР населенного пункта, на территории которого он расположен. Для земельных участков в составе земель городских населенных пунктов определяется код КЛАДР до уровня "Улица". Основанием для отнесения земельного участка к землям городского или сельского населенного пункта являются сведения нормативных правовых актов органов власти субъекта Российской Федерации.

### 4.6.3. Экспертиза отчёта в саморегулируемой организации

Согласно ст. 17.1. ФЗ № 135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации, под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков. Положительным эксперт-

ным заключением для видов экспертизы, установленных настоящей статьей, признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются ФЗ № 135.[2].

## 5. НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОВЫШЕНИЮ ДОСТОВЕРНОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

### 5.1. Юридические аспекты оспаривания кадастровой стоимости

Зачастую **кадастровая стоимость**, установленная в описанном выше порядке, представляется землепользователям явно завышенной и не соответствующей ее рыночной стоимости, в связи с чем у данных лиц встает вопрос о возможностях **уменьшения кадастровой стоимости**, в том числе в судебном порядке.

Наиболее распространенными являются следующие случаи завышения кадастровой стоимости.

1) Разрешенное использование земельного участка определено верно, однако удельный показатель кадастровой стоимости явно завышен.

2) Завышенный удельный показатель кадастровой стоимости определен на основании неверного разрешенного использования земельного участка.

3) Разрешенное использование земельного участка определено не точно, удельный показатель кадастровой стоимости явно завышен.

4) Рыночная стоимость земельного участка ниже его кадастровой стоимости.

5) Кадастровая стоимость земельного участка определена в завышенном размере после 22.07.2010 г.

Таким образом, вопросы кадастровой стоимости земельного участка, как вопросы, связанные со значительными финансовыми затратами, требуют детального правового анализа и юридического сопровождения.

#### **Споры по результатам кадастровой оценки, их досудебное и судебное урегулирование. Комиссии по рассмотрению споров**

1. Досудебное урегулирование споров по результатам кадастровой оценки.

ФЗ 167 Статья 24 19. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимо-



сти затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности (далее – заявители).

Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создаются Приказом Минэкономразвития №69 от 22 февраля 2011 г.

В состав комиссии включается:

- орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки на территории субъекта Российской Федерации, в котором создается комиссия;
- орган кадастрового учета, осуществляющий свои полномочия на территории субъекта Российской Федерации, в котором создается комиссия;
- национальный совет по оценочной деятельности.

### **Пересмотр в комиссиях по рассмотрению споров**

▪ По состоянию на 10.10.2012 г. Комиссии созданы при 80 Управлениях Росреестра в субъектах РФ. Работа по пересмотру кадастровой стоимости осуществляется только в 6 Комиссиях.

▪ Срок для оспаривания – 6 месяцев с даты внесения результатов определения КС в ГКН (в новой редакции ФЗ в течение «шести месяцев» исключить).

▪ Заявители – физические и юридические лица (если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц), органы государственной власти, органы местного самоуправления (в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности) .

- Решения принимаются единогласно.
- Решения комиссии могут быть оспорены в суде.



Рис. 32. Основания для пересмотра кадастровой стоимости

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ по определению кадастровой стоимости и орган кадастрового учета обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения (ст. 24.19 135-ФЗ).



Рис. 33. Схема пересмотра кадастровой стоимости

## 5.2. Требования к отчету о результатах оспаривания кадастровой стоимости

### Требования к обоснованию информации (ФСО1)

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, ис-

пользованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

### Требования к обоснованию информации (ФСО 3)

В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности) Информация приведенная в отчете, использованная или полученная результате расчетов, существенная сточки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Состав и последовательность представленных в отчете материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверочности).

### Требования к экспертному мнению (ФСО 1,3)

Если в качестве существенной информации используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для экспертных характеристик должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений, оценщик должен указать в отчете квалификацию экспертов и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

### Требования к приложениям (ФСО3)

- П.9. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов

технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

- П. 10 В Отчете должны присутствовать ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Если информация из Интернета не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату оценки и после даты оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории РФ, то к Отчету должны быть приложены копии соответствующих материалов.

- П.11. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. (ФСО 3).

#### Требования к анализу рынка

- В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО 3).

- Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (ФСО 1).


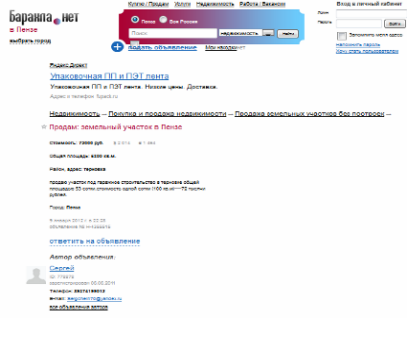

### 5.3. Практические рекомендации по проведению ретроспективного анализа рыночных данных, необходимых для проведения переоценки земельных участков

При составлении отчета, необходимого для оспаривания результатов кадастровой стоимости, необходимы сведения о рыночной стоимости по объекту оценки на дату утверждения Постановления о результатах кадастровой оценки.

В работе мы провели анализ рыночной стоимости земельных участков коммерческого назначения на дату утверждения Постановления Правительства Пензенской области от 15 ноября 2013 г. № 850-ПП «Об утверждении результатов государственного назначения в составе земель населенных пунктов Пензенской области» (январь 2012 г.). Диапазон выбора данных об объектах-аналогах взят с 1.11.2011 г. по 1.04.2012 г.

Таблица 15

## Ретроспективный анализ стоимости земельных участков

Цена	Наглядный вид объявления о продаже	Цена за кв. м, руб.	Дата подачи объявления	Источник информации
1	2	3	4	5
22000000		3385	10.12.2011	<a href="http://penza.barahla.net/realty/216/4318170.html">http://penza.barahla.net/realty/216/4318170.html</a>
3816000		615	09.01.2012	<a href="http://penza.barahla.net/realty/216/4355515.html">http://penza.barahla.net/realty/216/4355515.html</a>
73000000	<p>Продам. земельный участок в Пензе</p> <p>Стоимость: 73000000 руб. \$ 2 040 988 € 1 483 810</p> <p>Общая площадь: 175 сот.</p> <p>Район, адрес: ул.Урицкого</p> <p>Продается земельный участок со строениями в центре города Адрес: центральная часть г. Пенза, ул. Урицкого 123 Общая площадь: 1,75 га Вид права: собственности Тел. 8-926-233-27-10 Руденский Алексей Игоревич</p> <p>Город: Пенза</p> <p>4 апреля 2012 г. в 14:37 объявления № Н-4284073</p> <p><a href="#">ответить на объявление</a></p> <p>Автор объявления: <a href="#">Алексей Руденский</a> ID: 1643178 зарегистрирован 17.11.2011</p>	4171	04.04.2012	<a href="http://penza.barahla.net/realty/216/4284073.html">http://penza.barahla.net/realty/216/4284073.html</a>
48000000		400	12.01.2012	Газета "Из первых рук"

Продолжение табл. 15

1	2	3	4	5
2000000	Участок земельный в черте города, 10 м от а/дороги Москва-Самара (2 сот., в собств.) - 2 млн. руб. Т. 39-56-31, 8-927-289-56-31.	10000	12.01.2012	Газета "Из первых рук"
10000000	Участок по ул. Антонова (27 сот., в собств., коммуник., бетон. забор, разрешение на строит-во маг., торг. комплекса, ТЦ, торгово-выставочного комплекса, докум. готовы) - 10 млн. руб. Т. 30-73-25.	3703	12.01.2012	Газета "Из первых рук"
11000000	Участок по ул. Бекешской, рядом с ост. "Дворец пионеров" (33 сот., в собств., 1-я линия, все коммуник. на границе уч.) под гостиницу, жилой дом, в т.ч. многоэтажн. - 11 млн. руб. Свидет-во ИЖС. Торг. МЦН, отдел социальных программ. Т. 21-77-72, 34-40-01.	3333	12.01.2012	Газета "Из первых рук"
3450000	Участок в р-не ул. Ульяновской, 71 (1500 кв. м) под строительство гаражей - 2300 тыс. руб., торг. Т. 70-00-40.	2300	19.01.2012	Газета "Из первых рук"
11900000	Участок в центре, по ул. Островского (17 сот., все коммуник., на уч-ке ветхий дом) под коммерцию - 7000 тыс. руб. РК "Валио". Т. 21-50-44, www.Valio58.ru.	7000	19.01.2012	Газета "Из первых рук"
4200000	Участок в центре, по ул. Пушкина (10 сот., все коммуник., свид., 1-я линия) под коммерцию - 4200 тыс. руб. РК "Валио". Т. 21-50-44, www.Valio58.ru.	4200 руб.	19.01.2012	Газета "Из первых рук"
2000000	Участок коммерч. назначения в черте города, 10 м от а/дороги Москва-Самара (2 сот., в собств.) под магазин, кафе, СТО - 2 млн. руб. Т. 39-56-31, 8-927-289-56-31.	10000	26.01.2012	Газета "Из первых рук"

Продолжение табл. 15

1	2	3	4	5
12000000	Участок по ул. Чкалова/Красной (2387 кв. м, в собств.) под строительство жилого дома - 12 млн. руб. ОАО "Горинвестстрой". Т. 42-37-90, 29-03-00, Сергей; сайт: www.горинвестстрой.рф.	5027	2.02.2012	Газета "Из первых рук"
16000000	Участок (21,5 сот.) под коммерческое строительство или др. - 16 млн. руб. Т. 29-92-11, 8-963-109-92-11.	7441	2.02.2012	Газета "Из первых рук"
16000000	Участок в центре Пензы, в р-не ост. "Центральный рынок" (21500 кв. м) - 16 млн. руб. АН "Седьмой этаж". Т. 29-92-11.	744	1.03.2012	Газета "Из первых рук"
3500000	Участок в Бессоновке, в коттеджном поселке Заповедный (10 сот., ровн., сухой, все коммуник.) - 350 тыс. руб. РК "Валио". Т. 21-50-44. www.Valio58.ru.	350	1.03.2012	Газета "Из первых рук"
700000	Участок в Засечном (15 сот., в собств., свет, газ, вода рядом, хор. подъезд, рядом остановка) - 700 тыс. руб. Т. 77-89-11, 68-71-11. Людмила.	467	1.03.2012	Газета "Из первых рук"
12800000	Участок в Засечном (80 сот.) - 1600 тыс. руб. Т. 25-00-38, 34-00-00.	1600	1.03.2012	Газета "Из первых рук"
10000000	Участок по ул. Урицкого, напротив "зеленого" рынка (уч. 14 сот.) - 10 млн. руб. Т. 8-902-203-61-55, 70-61-55.	7143	1.03.2012	Газета "Из первых рук"
7200000	Участок по ул. Красной/Свердлова, 1-я линия по ул. Свердлова, граничит с зоопарком (2028 кв. м в собств., на участке жилой дом, коммуник. - газ, вода в доме, центр. канализ. рядом) - 7,2 млн. руб. Т. 32-31-52, 77-07-27.	3550	5.04.2012	Газета "Из первых рук"
100000000	Участок в заводском р-не (15 га) - 100 млн. руб. Т. 77-17-81, 68-71-11.	666	12.04.2012	Газета "Из первых рук"
2880000000	Участок в Русском Ишиме (24 га в собств., вдоль трассы М5, коммуник., хорош. подъезд) под базу, придорожный сервис - 1200 тыс. руб. Т. 8-953-027-79-55.	1200	12.04.2012	Газета "Из первых рук"



## Окончание табл. 15

1	2	3	4	5
210000000	Участок коммерческого назначения на трассе М5, напротив поста ДПС (14 га, возм. приобрете- ние 1 га) - 11500 тыс. руб. РК "Валио". Т. 21-50-44, www.Valio58.ru.	1500	12.04.2012	Газета "Из первых рук"
20000000	Участок в Терновке. р-н ТЦ "Слава" (4 га, разреш. использование: размещение торгово-сервис- ного центра 270x140 м) - 50000 тыс. руб. Т. 70-44-33, Дмитрий.	500	19.04.2012	Газета "Из первых рук"
900000	Участок по ул. Аустрина, около базы "Пензарыба" (2 га в собств.), для размещения производственных и вспо- могательных зданий - 4500 тыс. руб. ОАО "Горинвест- строй". Т. 42-37-90, 29-03-00, Сергей. www.горинвестстрой.рф.	4500	6.10.2011	Газета "Из первых рук"
8000000	Участок по ул. Литвинова (1-я ли- ния, 10 сот., ветхий дом) - 8 млн. руб. Т. 68-11-11, 21-56-56, 29-07-77.	8000	10.11.2011	Газета "Из первых рук"
12000000	Участок по ул. Литвинова (3888 кв. м) под размещение нежил- ных зданий - 12 млн. руб., торг. Т. 68-11-11, 21-56-56, 29-07-77.	3086	10.11.2011	Газета "Из первых рук"
17000000	Участок по ул. Измайлова (45 сот., все коммуник., в собств., 2 нежилых сооружения - 572 и 136,8 кв. м, разрешено использ. под размещение многоэтажного жилого зда- ния) - 17 млн. руб. Т. 48-49-49, 29-70-88.	3777	27.10.2011	Газета "Из первых рук"
14804400	Участок по ул. Красной/Свердло- ва, 1-я линия по ул. Свер- длова, граничит с зоо- парком (2028 кв. м, в собств., на уч-ке жилой дом, коммуник. - газ, во- да в доме) - 7300 тыс. руб. Т. 32-31-52, 77-07-27.	7300	1.12.2011	Газета "Из первых рук"
3700000	Участок по ул. Рябова, 7-я (0,52 га) - 3,7 млн. руб. Т. 77-79-11.	711	15.12.2011	Газета "Из первых рук"



После того как составлен отчёт, покажем диаграмму, на которой отражена средняя рыночная стоимость земельных участков коммерческого назначения за 1 кв.м на 2011 и 2012 гг., представленная на (рис. 34, 35).

### Средняя стоимость земельного участка коммерческого назначения за 1 кв.м

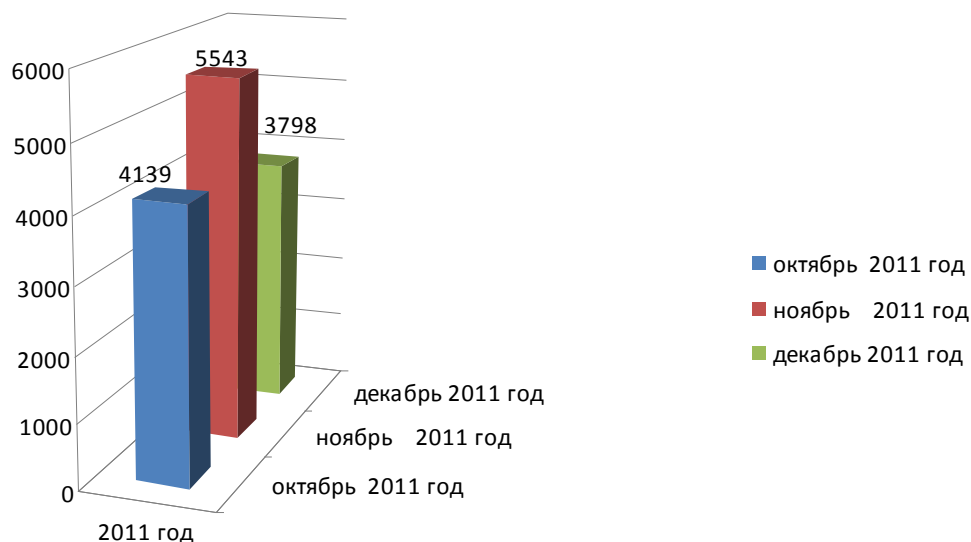


Рис. 34. Средняя стоимость 1 кв.м на 2011 г.

### Средняя стоимость земельного участка коммерческого назначения за 1 кв.м

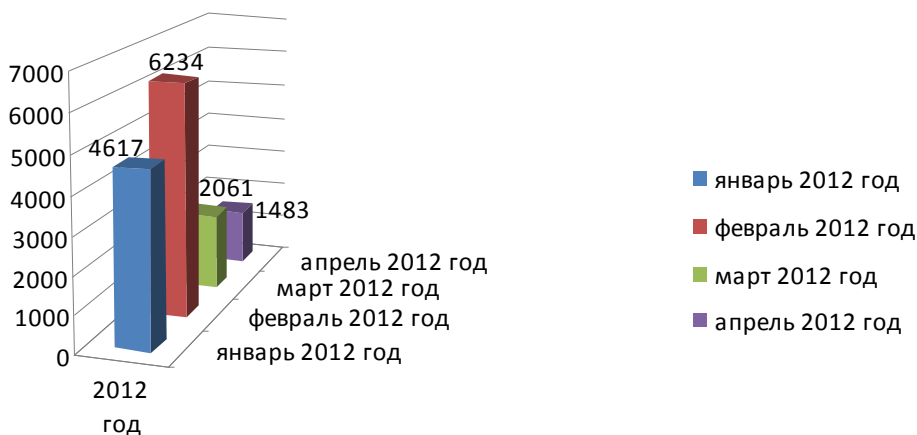


Рис. 35. Средняя стоимость 1 кв.м на 2012 г.

Стоимость за проанализированный период колеблется в пределах от 2000 руб./кв.м до 6234 руб./кв.м. При анализе использовались земельные участки коммерческого назначения. Наибольшее значение стоимости зафиксировано в феврале 2012 года, наименьшее – в апреле 2012 года. Связана данная разница с тем, что земельные участки имеют различное местоположение, площадь, определенные отличия в назначении (под строительство гаражей, торговых объектов и т.д.).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность исследования определяется тем, что в современных условиях происходит переход к созданию государственного кадастра недвижимости. До принятия Закона «О кадастре недвижимости» государственный учет земельных участков осуществлялся на основании Федерального Закона «О государственном земельном кадастре». В едином государственном кадастре недвижимости содержится систематизированный свод сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства, а также о подземных сооружениях. В части практической реализации Федерального закона №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» возникает много проблемных вопросов: проблема реорганизации территориальных органов Росреестра; формирования института кадастровых инженеров и другие.

Государственный кадастр недвижимости – это упорядоченный по определенному принципу перечень сведений, необходимых для ведения учета и идентификации недвижимого имущества. Необходимость в принятии Закона «О государственном кадастре недвижимости» объясняется тем, что в Российской Федерации действует сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества, которые не связаны между собой и не позволяют получить объективные сведения о недвижимом имуществе на территории Российской Федерации. Получение указанных сведений связано со значительными материальными и трудовыми затратами. Следствием отсутствия единой системы учета является также наличие большого количества неучтенных объектов, в том числе объектов самовольной постройки и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель.

Федеральным законом введен новый субъект кадастровых отношений – **кадастрового инженера**, который представляет собой физическое лицо, соответствующее определенным квалификационным требованиям, перечень которых указан в ст. 29 Федерального закона, и готовящее документы для проведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Пензенская область является регионом с высоким уровнем экономического потенциала, имеющая земель в административных границах 4335,2 тыс. га из которых земли сельскохозяйственного назначения занимают 70,93 %, земли лесного фонда – 22,5 %, земли населенных пунктов – 5,25 %. Административным центром области является г.Пенза,, в земельном фонде города преобладают земли под застройкой 35,32 % и земли под лесами 36,28 %. Земли сельскохозяйственных угодий составляют 21,43 %.

До принятия в 2008 году указа «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» ведением единого кадастра недвижимости занимались следующие органы:

1. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).
2. Федеральная служба государственной регистрации (Росрегистрация).
3. Федеральное агентство геодезии и картографии (Роскартография).

С 1 марта 2009 года эти органы упразднены и их функции переданы новой службе (Росреестр). Структура Росреестра включает в себя центральный аппарат, территориальные органы (в Пензенской области территориальным органом является Управление Росреестра), подведомственные организации (в Пензенской области подведомственной организацией является Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата»).

Анализ ценовой структуры земельного рынка Пензы и Пензенской области проведен для следующих сегментов:

1. Земли под индивидуальную жилую застройку
2. Земли под коммерческую застройку, которые в свою очередь подразделяются на: земли под торгово-офисную, многоэтажную и промышленную застройку. Основные показатели земельного рынка представлены на плакате.

Уровень жизни населения, проживающего в пределах территории муниципального образования, во многом зависит от эффективности получения органами местного самоуправления собственных доходов. Земельный налог является одним из двух видов налогов, 100 % поступлений от которого направляются в местный бюджет. И хотя напрямую с ведением единого кадастра недвижимости налог на землю не связан, однако косвенно эффективность взимания земельного налога зависит от полноты данных о земельных участках, т.е. следствием создания единого кадастра недвижимости является повышение эффективности взимания земельного налога.

Земельный налог на территории г. Пензы введен Решением Пензенской городской Думы с 1 января 2006 года. При этом установлены следующие налоговые ставки при исчислении земельного налога **в процентах от кадастровой стоимости** земельных участков:

*0,1 процента в отношении земельных участков:*

- предоставленных для дачных и садоводческих объединений граждан;
- занятых лесами в поселениях;
- отнесенных к обособленным водным объектам;
- занятых стадионами.

*0,3 процента в отношении земельных участков:*

- занятых жилищным фондом, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, – занятых гаражами и автостоянками;

*1,5 процента в отношении прочих земельных участков.*

Так как кадастровая стоимость является базой для исчисления земельного налога, то она актуализируется каждые 3–5 лет в зависимости от степени произошедших изменений на рынке земельной недвижимости, позволяет учитывать индивидуальные особенности земельных участков и наиболее приближена к рыночной стоимости земельного участка. В Пензенской области для каждой категории земель проведена переоценка, в основном данная стоимость после переоценки возросла в несколько раз.

Оптимизация налогообложения, снижение затрат при выкупе земельных участков – данные цели ставит перед собой любой бизнес, стремящийся к эффективному хозяйствованию. Поэтому в настоящее время возникает достаточно много судебных споров, связанных с оспариванием результатов кадастровой оценки. Основными предметами спора в 2011 г. являлись (по данным судебного мониторинга):

- несоответствие отчёта об оценке требованиям законодательства;
- несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки;
- несоблюдение порядка утверждения результатов государственной кадастровой оценки;
- несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Судебные иски содержали от одного и более предметов спора.

В целях эффективного налогообложения и для рационального использования земельных участков в поселениях можно предложить:

- сформировать полный реестр муниципальной недвижимости;
- зарегистрировать домостроения и нежилые сооружения (гаражи, погреба), не имеющие инвентаризационной оценки и не учтенные как объекты налогообложения;
- повышать достоверность и обоснованность результатов государственной кадастровой оценки;
- проводить ежегодный мониторинг финансово-экономических результатов управления муниципальным имуществом для оптимального использования муниципальных имущественных активов

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (с изм., внесенными Указами Президента Российской Федерации от 9 января 1996 года № 20, от 10 февраля 1996 года № 173, от 9 июня 2001 года № 679, от 25 июля 2003 года № 841, Федеральным конституционным законом от 25 марта 2004 года № 1-ФКЗ) [Текст]. – М.: Экзамен, 2004. – 63 с.
2. Распоряжение Министерства Имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 31.07.2002 г. № 2314-р [Текст].
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. [Текст].
4. Градостроительный кодекс РФ и комментарии к нему [Текст].
5. Земельный кодекс РФ и комментарии к нему [Текст].
6. Распоряжение Министерства Имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 31.07.2002 г. № 2314-р [Текст].
7. Федеральный закон от 18.06.2001 г. за №78-ФЗ «О землеустройстве» [Текст].
8. Федеральный закон от 21.07.1997 г. за №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст].
9. Постановление правительства РФ от 11.11.2002г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» [Текст].
10. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 « Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [Текст].
11. Бондаренко, Д.С. Земельный участок: вопросы и ответы [Текст] / Д.С. Бондаренко [и др.]. – М.: Юстицинформ, 2012. – 336 с.
12. Быстрова, Г.Е. Земельное право [Текст] / Г.Е. Быстрова. – М.: Проспект, 2011. – 720 с.
13. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст] / В.И. Петров. – М.: Кнорус, 2007. – 208 с.
14. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации / под общ. ред. А.З. Родина, С.И. Носова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2011.

15. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости: учеб. пособие [Текст] / А.А.Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 263 с

16. Оценка земли [Текст] / под общ. ред. В.П. Антонова. – Владимир: Посад, 2010. – 288 с.

17. Федеральный закон №7 ФЗ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями на 14,23 июля 2008 г.) [Текст].

18. Федеральный закон от 18.06.2001 г. за №78-ФЗ «О землеустройстве» [Текст].

19. Федеральный закон от 26 декабря 1995 года N 209-ФЗ «О геодезии и картографии» [Текст].

20. Федеральный закон от 24.07.2007 г. за №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [Текст].

21. Федеральный закон от 21.07.1997 г. за №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст].

22. Федеральный закон от 18 октября 2007 N 230-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» [Текст].

23. Письмо Министерства экономического развития РФ от 26.12.2008 № 20581-ИМ/Д23 «О переходном периоде» [Текст].

24. Подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006 – 2011 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2007 годы)», утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2001 №745 [Текст].

25. Постановление правительства РФ от 06.09.2000 г. № 660 « Об утверждении Правил кадастрового деления территорий РФ и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» [Текст].

26. Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О Государственной кадастровой оценке земель» [Текст].

27. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 « Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [Текст].

28. Указ Президента РФ от 13 октября 2004 г. №1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы» (с изменениями от 23 декабря 2005 г., 2 мая 2006 г., 11 января, 21 мая, 15 июня 2007 г., 30 апреля 2008 г.) [Текст].

29. Закон Пензенской области от 7 апреля 2003 г. №461-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»

(с изменениями от 26 июня, 23 сентября 2003 г., 22 декабря 2005 г., 29 июня, 12 сентября 2006 г., 22 февраля, 24 апреля, 4 сентября, 19 ноября 2007 г., 1 июля, 1 ноября 2008 г.) [Текст].

30. Акимова, М.С. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории [Текст] / М.С. Акимова, А.Н. Поршакова, Н.Ю. Улицкая, С.В. Старостин, Г.А. Котельников // Экономика и предпринимательство. – 2013. – № 12–2 (41–2).

31. Баронин, С.А. Девелопмент проектов реконструкции и развития городских территорий [Текст] / С.А. Баронин, Д.И. Меньшаков // Известия Юго-западного государственного университета. – 2011. – №5–38.

32. Баронин, С.А. Проблемные аспекты развития перспективных направлений территориальных бизнес-систем на примере Пензенской области [Текст]: моногр. / С.А. Баронин, А.Н. Янков. – Пенза, ПГУАС, 2013.

33. Богатырев, О.Г. Организация перехода на централизованный кадастровый учет объектов недвижимости [Текст] / О.Г. Богатырев // Кадастровый вестник. – 2012. – №3.

34. Бондаренко, Д.С. Земельный участок: вопросы и ответы [Текст] / Д.С. Бондаренко [и др.]. – М.: Юстицинформ, 2012. – 336 с.

35. Быстрова, Г.Е. Земельное право [Текст] / Г.Е. Быстрова. – М.: Проспект, 2011. – 720 с.

36. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.1. Управление земельными ресурсами [Текст]: учеб. пособие / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 527 с.

37. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости [Текст]: учеб. пособие / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 263 с.

38. Веденин, Н.Н. Экологическое право [Текст]: учебник / Н.Н. Веденин. – М.: Новый Юристь, 2011. – 112 с.

39. Герасимов, А.А. О взаимодействии Роснедвижимости с гражданами и общественными объединениями [Текст] / А.А. Герасимов // Кадастровый вестник. – 2008. – №1

40. Головина, Т.Н. Развитие малоэтажной организованной застройки в г. Пензе [Текст] / Т.Н. Головина, Т.В. Учинина // Актуальные проблемы современного строительства: междунар. науч.-практ. конф. – Пенза, 2013.

41. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации [Текст] / под общ. ред. А.З. Родина, С.И. Носова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2011.

42. Дегтярев, И.В. Земельный кадастр [Текст] / И.В. Дегтярев. – М.: Колос, 2010.

43. Дементьева, М.Е. Оценка экологической опасности городской среды [Текст] / М.Е. Дементьева // Жилищное строительство. – 2005. – №1.

44. Зырянова, А.С. Кадастровый способ исчисления земельного налога: особенности правового регулирования [Текст] / А.С. Зырянова // Налоги и налогообложение. – № 5. – 2010.

45. Королев, С.А. Земля! Как много в этом слове... [Текст] / С.А. Королев // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. – № 11. – 2008.

46. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка недвижимости [Текст] / С.П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2011. – 366 с.

47. Комментарий к Земельному Кодексу Российской Федерации [Текст] / под ред. С. А. Боголюбова. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект: ТК Велби, 2010. – 491 с.

48. Кузин, Н.Я. Модели подходы к массовой оценке недвижимости [Текст] / Н.Я. Кузин, Н.М. Горюнова // Региональная архитектура и строительство. – 2010. – № 1.

49. Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами [Текст]: учеб. пособие для вузов / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.В. Лобанов. – СПб.: Питер, 2009. – 384 с.

50. Крассов, О.И. Земельное право [Текст]: учебник / О.И. Крассов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2009.

51. Ларссон, Г.Л. Земельная регистрация и кадастровая система [Текст] / Г.Л. Ларссон. – М.: Аналитика-Пресс, 2009.

52. Махмудов, Л.Ш. Британская модель профессиональных компетенций специалистов, оказывающих государственные услуги [Текст] / Л.Ш. Махмудов // Кадастровый вестник. – 2008. – №3.

53. Наназашвили, И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости [Текст] / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. М.: Высшая школа, 2011.

54. Никонов, П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество [Текст] / П.Н. Никонов, Н.Н. Журавский. – М.: Аналитика-Пресс, 2011.

55. Оверчук, А.Л. Вопросы оценки земли [Текст] / А.Л. Оверчук, Н.П. Фомин // Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». – М., 2010. – Вып. 3– 55 с.

56. Оценка земли [Текст] / под общ. ред. В.П. Антонова. – Владимир: Посад, 2010. – 288 с.

57. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст] / под общ. ред. Дж. Эккерта. – М.: РОО, Академия оценки «Стар Интер», 2011. – Т.1.: Организация оценки и налогообложения недвижимости

58. Петрушина, М.И. Саморегулируемые организации – путь к цивилизованному рынку кадастровых услуг [Текст] / М.И. Петрушина // Кадастровый вестник. – 2009. – №1.



59. Приклонский, М.В. Исторический опыт и современная модель организации деятельности земельно-кадастровых палат в России [Текст] / М.В. Приклонский // Кадастровый вестник. – 2010. – №2.

60. Проблемные аспекты развития перспективных направлений территориальных бизнес-систем на примере Пензенской области [Текст]: моногр. / под общ. ред. проф. С.А. Баронина. – Пенза, ПГУАС, 2013.– 233 с.

61. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства России. [Текст]: монография / под общ. ред. Академика МАИИ В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2012. – 355 с.

62. Сачкова, Е.П. Итоги реализации административной реформы в Роснедвижимости в 2007 г. [Текст] / Е.П. Сачкова // Кадастровый вестник. – 2010. – №2.

63. Сервейинг в строительстве: опыт и перспективы развития [Текст]: монография / под общ. ред. проф. д.э.н., проф. С.А. Баронина и д.э.н., проф. Л.Н. Семерковой. – Пенза, ПГУАС, 2013.– 240 с.

64. Теория и методология управления конкурентноспособностью бизнес-систем [Текст]: моногр. / под общей редакцией проф. С.А. Баронина и д.э.н., проф. Л.Н. Семерковой. – М: ИНФРА-М, 2014.– 329 с.

65. Учинина, Т.В. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области [Текст] / Т.В. Учинина, С.А. Баронин // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – Ч. 2. – №5 (38).

66. Учинина, Т.В. Анализ качественной и ценовой структуры рынка земельных участков г.Пензы [Текст] / Т.В. Учинина, Т.Г. Данилова // Актуальные проблемы современного строительства: Междунар. науч.-практ. конф. – Пенза, 2013.

67. Учинина, Т.В. Особенности строительства и развития коттеджных поселков экономкласса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г.Пензы) [Текст] / Т.В. Учинина, Ю.О. Толстых, Д.Р. Биксалиева // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – №4.

68. Учинина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов: [Текст]: моногр. / Т.В. Учинина. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 172 с.

69. Хрусталева, Б.Б. Управление реализацией проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области [Текст] / Б.Б. Хрусталева, Т.В. Учинина, Д.О. Желиховский // Строительство и недвижимость: экспертиза и оценка: материалы 9-й междунар. конф. / под общ. ред. С.В. Захарова, И. Кратены. – Прага-Москва: ООО «ЭЦ «Академстройнаука», 2012.

70. Интернет-версия системы КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
71. Официальный сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. – Режим доступа: <http://www.kadastr.ru/>
72. Официальный портал Правительства Пензенской области. – Режим доступа: <http://www.obl.penza.net/>
73. Официальный сайт Администрации города Пензы. – Режим доступа: <http://www.penzagorod.ru/>
74. Официальный сайт Министерства государственного имущества Пензенской области. – Режим доступа: <http://www.penzaim.ru/>
75. Региональное информационное агентство PenzaNews. – Режим доступа: <http://www.penzanews.ru/>
76. Электронная библиотека образовательных и просветительских изданий. – Режим доступа: <http://www.iqlib.ru/>
77. Официальный портал Правительства Пензенской области. – Режим доступа: <http://www.obl.penza.net/>
78. Официальный сайт <http://www.ocenchik.ru/>
79. Официальный сайт <http://www.consultant.ru/>.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ .....	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	6
1.1. Земля и её свойства .....	6
1.2. Понятие земельных отношений.....	7
1.3 Анализ правового режима использования различных категорий земель .	8
2. АНАЛИЗ МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ И МОДЕЛЕЙ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
2.1. Понятие государственного кадастра недвижимости.....	18
2.2. Кадастровая деятельность и обязанности кадастрового инженера .....	24
2.3. Результаты кадастровой деятельности: технический план, акт обследования.....	29
3. ВЫЯВЛЕНИЕ И АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОЙ, КОЛИЧЕСТВЕННОЙ И ЦЕНОВОЙ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА.....	88
3.1. Структура земельного фонда Российской Федерации .....	88
3.2. Анализ структуры и динамики изменения земельного фонда в Пензенской области .....	97
3.3. Анализ качественной и ценовой структуры земельных участков г. Пензы.....	100
3.4. Анализ ценовой структуры земельных участков в Пензенской области .....	106
4. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	116
4.1. Анализ правовых основ оценочной деятельности.....	116
4.2. Особенности земельного участка как объекта оценки.....	133
4.3. Виды стоимостей земельных участков .....	138
4.4. Случаи определения рыночной стоимости .....	142
4.5. Подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков.....	143
4.6. Государственная кадастровая оценка земли .....	156
5. НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОВЫШЕНИЮ ДОСТОВЕРНОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.....	168
5.1. Юридические аспекты оспаривания кадастровой стоимости .....	168
5.2. Требования к отчету о результатах оспаривания кадастровой стоимости.....	170
5.3. Практические рекомендации по проведению ретроспективного анализа рыночных данных, необходимых для проведения переоценки земельных участков .....	172
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	178
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	181

Научное издание

Учинина Татьяна Владимировна  
Строкина Кристина Николаевна

**ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ  
И ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Монография

**В авторской редакции**  
**Верстка Т.А. Лильп**

---

Подписано в печать 24.10.14. Формат 60×84/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл.печ.л. 10,93. Уч.-изд.л. 11,75. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.

Заказ № 359.

---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.