УДК 528. 44

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПО УТОЧНЕНИЮ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Колесникова Е.Б, студентка 4 курс, факультет «Управление территориями» Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, г. Пенза

Ишамятова И. Х., ассистент кафедры «Землеустройство и геодезия», Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, г. Пенза

Киселева Н.А., кандидат соц. наук, доцент Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, г. Пенза

Аннотация. *В статье рассматриваются особенности формирования стоимости кадастровых работ по уточнению границ земельных участков. Проведен анализ наличия в ЕГРН сведений об установленных границ. Даны рекомендации по способам уменьшения себестоимости кадастровых работ.*

Ключевые слова: *кадастровые работы, уточнение границ, стоимость кадастровых работ*

FEATURES OF THE FORMATION OF THE COST OF CADASTRAL WORKS TO CLARIFY THE BOUNDARIES OF LAND PLOTS

E. Kolesnikova E.B., 4th year student, Faculty of Territorial Administration, Penza State University of Architecture and Construction, Penza

Ishamyatova I. H., Assistant Professor, Department of Land Management and Geodesy, Penza State University of Architecture and Construction, Penza

Kiseleva N.A., candidate of soc. Sci., Associate Professor Penza State University of Architecture and Construction, Penza

Annotation. *The article discusses the features of the formation of the value of cadastral works to clarify the boundaries of land. The analysis of the availability of information on the established boundaries in the Register was carried out. Given recommendations on ways to reduce the cost of cadastral work.*

Keywords: *cadastral works, clarification of boundaries, the cost of cadastral works*

Отсутствие в ЕГРН сведений об установленных границах земельных участков влечет за собой ограничения в плане совершения различного рода сделок с данными участками. Такой земельный участок нельзя разделить, выделить из него другой участок, объединить со смежным, зарегистрировать на нем объект капитального строительства. Отсутствие в ЕГРН достоверных сведений о земельных участках усложняет в целом оборот недвижимости в стране.

На сегодняшний день статистика показывает, что по данным на 1 января 2019 года на территории Российской Федерации доля земельных участков, местоположение границ которых установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, составила 55,6 % от общего количества – 33 335 619 (рис. 1). Всего в ЕГРН имеются сведения о 59 942 499 земельных участках. [1]

Из рис. 2 видно, что количество сведений о земельных участках, границы которых установлены за год увеличилось более чем на 2,2 млн (7,2%).

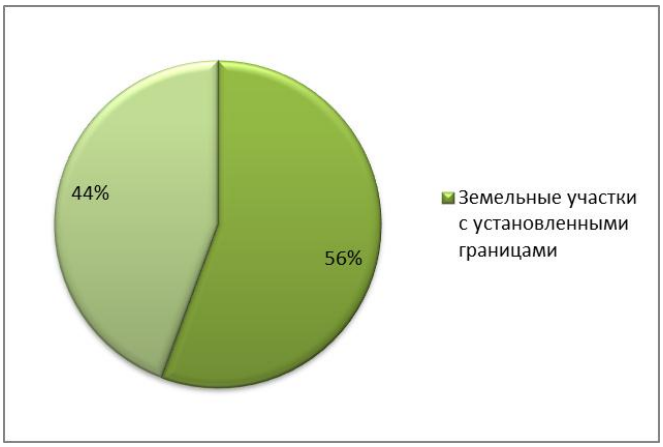

Рисунок 1 – Анализ количества земельных участков с установленными границами

Рисунок 2 – Увеличение количества земельных участков с установленными границами в период с 1.01.2018г. по 1.01.2019г.

Уточнение границ земельного участка – это вид кадастровых работ, который состоит из комплекса действий и процедур, направленных на установление и официальное закрепление в ЕГРН координат характерных точек границ земельного участка, его точной площади и местоположения.

Уточнение границ требуется в следующих случаях:

1. Не определены точные границы, площадь и конфигурация земельного участка.

2. Выявлена кадастровая ошибка

3. Не соблюдены установленные градостроительным регламентом предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков.

Если межевание земельного участка уже проводилось и при этом необходимо уточнение границ земельного участка, то эти работы должны иметь документальное обоснование, к которому относятся следующие виды документов:

- выписка из ЕГРН;
- решение суда;
- административный акт.

В перечисленных документах должно излагаться требование о проведении повторного межевания, с целью уточнения координат поворотных точек и установленных на их основании межевых границ.

Рассмотрим особенности формирования стоимости кадастровых работ на конкретном примере, используя для расчёта Приказ Минэкономразвития РФ от 18 января 2012 № 14 "Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана". [2]

Проводятся кадастровые работы по уточнению границ земельного участка с кадастровым номером 58:29:4004022:40, площадью 495 м2, с протяженностью границ земельного участка 90 м. Участок правильной формы, имеет 4 поворотные точки, находится в частной собственности гражданина.

Ближайшие пункты опорной межевой сети (ОМС) находятся на расстоянии 1 км от земельного участка.

При этом: ЗП_исп = 27496 руб.; Рабочее время = 165 час.; соотношение Выручка/ФОТ равным 1/0,4 или 2,5; НДС = 0,2.

Расчет трудоемкости кадастровых работ приведен в таблице 2.

Цена_нормочаса = 27496 / 165 * 2,5 = 416,61 руб./чел.-час.

Размер_платы = 63,248 * 416,61 * (1 + 0,2) = 31 619,7 рублей.

Расчет стоимости кадастровых работ по уточнению границ земельного участка представлен в табл. 1.

Таблица 1

Расчет трудоемкости кадастровых работ

N и обоз-наче-ния строк	**Виды работ**	**Объем работ**	**Применяемые таблицы**	**Формула расчета**	**Трудо-емкость (чел.-часы)**
1	2	3	4	5	6
1	Подготовительные работы	-	т1, т2, т4а	ИТОГО	32,588
1.1	Изучение документов	-	т. 1	А + В	10,08

а	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	А = 5,6	5,6
в	Кол. видов документов (шт.)	4	-	В =2,8*1,6	4,48
1.2	Полевое обследование геодезической основы	-	т. 2	А	8,0
а	Объект - пункт ОМС (шт.)	2	-	А = 8	8,0
1.3	Составление разбивочного чертежа	-	т. 4а	А + В	2,508
а	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	А = 1 * 2,4	2,4
в	Протяженность границ земельного участка (км)	0.09	-	В = 1,2 * 0,09	0,108
1.4	Уведомление правообладателей смежных земельных участков	-	т. 5	А+В	12
а	Объект – земельный участок	1	-	А	4
в	Одно письменное извещение (шт.)	1	-	В	8
2	Определение координат пунктов съемочного обоснования	-	т. 8	ИТОГО	2,94
а	Количество точек (шт.)	2	I кат. быстрая статика	А = 2 * 1,47	2,94
3	Опред.координат характер. точек границ зем. уч.	-	т. 10	ИТОГО	0,52
а	Количество точек (шт.)	4	-	А = 4 * 0,13	0,52
4	Вычерчивание граф. части меж. плана зем. уч.	-	т. 13	ИТОГО	10,4
а	Межевой план (шт.)	1	-	А = 4,0	4,0
в	Лист формата А4	4	-	В = 4 * 1,6	6,4
5	Согласование местоположения границ земельного участка с правообладателями смежных земельных		т. 14	ИТОГО	8,8

	участков				
5.1	Согласование без установления границ земельного участка на местности		т. 14	А+В	8,8
а	Объект – земельный участок	1	-	А	8
в	Согласование с одним лицом (шт.)	1	-	В	0,8
6	Оформление межевого плана	-	т. 16	ИТОГО	8,0
а	Межевой план (шт.)	1	-	А = 1 * 8,0	8,0
7	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 7	63,248

Приведем анализ стоимости кадастровых работ по уточнению границ на основании данных официальных сайтов компаний в г. Пенза (табл. 2).

Таблица 2

Анализ стоимости кадастровых работ по уточнению границ земельного участка в г.Пенза

Компания	Минимальная стоимость, руб.
ООО «Специалит»	6000
ООО «Земельное агентство»	8000 (по области 7000)
Центр оформления недвижимости	8000 (по области 7000)
ООО «Техплан»	7000
Современные кадастровые технологии	6000
Бюро межевых услуг	7000
ООО «Компас»	8000
ПензГеоЦентр	8000

Согласно Закону Пензенской области от 28 мая 2007 г. N 1284-ЗПО "О предельных максимальных ценах работ по проведению территориального землеустройства…" предельные максимальные цены работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства на территории города Пензы составляют 5488 рублей. Данная сумма не соответствует стоимости, расчитаной по приказу Минэкономразвития РФ от 18 января 2012 № 14.

Стоимость кадастровых работ складывается из затрат на зарплату работников, руководителей, обслуживающего персонала, затрат на поверку приборов, налогов, страховых взносов, прочих расходов и прибыли [3].

На стоимость кадастровых работ могут влиять следующие факторы:

• площадь участка;

• число поворотных точек в границе участка;

• количество объектов недвижимости на земельном участке;

• количество обособленных частей, из которых состоит земельный участок;

• наличие пунктов ГГС, либо ОМС;

• количество лиц, участвующих в согласовании границ земельного участка.

Часто кадастровые инженеры не учитывают приведенные факторы при определении стоимости кадастровых работ, так как договор подряда на выполнение кадастровых работ заключается до проведения геодезических работ.

В основном, наибольшее количество времени у кадастрового инженера уходит на сбор исходной информации и ее анализ. Этот процесс может усложняться тем, что в ЕГРН и в правоустанавливающих документах нет информации о проведенных граница.

При этом можно сделать вывод, что стоимость кадастровых работ в 5488 рублей является необоснованно низкой и неприемлемой, не учитывает себестоимость данных работ, а стоимость 31 619,7 рублей, рассчитанная по Методике сильно завышена, по сравнению с рыночными ценами.

Уменьшить себестоимость кадастровых работ может:

1)Максимальное наполнение ЕГРН необходимыми исходными данными;

2)Снижение цен на программное обеспечение и геодезическое спутниковое оборудование;

3)Снижение налогов на заработную плату

4)Снижение стоимости исходных данных, включая стоимость выписок из ЕГРН

В условиях рынка цена зависит от спроса и предложения, поэтому правильным было бы ориентироваться при установлении цен на средние цены по городу.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: Режим доступа: http://www.rosreestr.ru - (дата обращения 29.03.2019г.)

2. Приказ Минэкономразвития России от 18.01.2012 N 14 (ред. от 21.08.2015) "Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана"

3. Варламов А.А., Гальченко С.А., Аврунев Е.И., Кадастровая деятельность: учебник/ А.А. Варламов, С.А.Гальченко, Е.И. Аврунев/ од общ.ред. А.А. Варламова. – М.: Форум: Инфра-М, 2016.- 280с.

4. Киселева Н.А., Романюк И.А., Стеклова А.С. Анализ эффективности кадастрового производства в Пензенском кадастровом округе //Современные проблемы науки и

образования. – 2014. - №1 URL:http://www.science-education.ru/115-12043 (дата обращения 01.04.2019).