

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический университет»  
Институт гуманитарного и социально-экономического образования  
Кафедра профессионально-экономического обучения

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:

Зав. кафедрой

Профессионально-экономического  
обучения

Т.К. Руткаускас

«22»

июня

2016 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

Кадастровая оценка земель в системе управления муниципальным  
образованием

---

---

---

Исполнитель:

Студент (ка) группы № ГМУ-403

Кривоногова, А. А.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Научный руководитель

Сироткин, В. А. к.э.н., доцент

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Консультант методического  
раздела

Сироткин, В. А. к.э.н., доцент

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Нормоконтролер

Дёмина Ю.В. ст. преподаватель

\_\_\_\_\_  
(подпись)

## СОДЕРЖАНИЕ

РЕФЕРАТ.....	7
ВВЕДЕНИЕ.....	8
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ..	10
1.1. Основные подходы формирования земельной политики в существующих условиях.....	10
1.2. Особенности государственного регулирования рынка земли и критерии его эффективности.....	13
1.3. Существующие методы кадастровой оценки земельных участков.....	15
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА АРТЕМОВСКОГО РАЙОНА КАК ОБЪЕКТА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА.....	21
2.1. Анализ земельного фонда района.....	26
2.2. Основные виды земельно-кадастровой документации.....	37
3. ПРАКТИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В АРТЕМОВСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ.....	41
3.1. Государственные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет в районе, их функции, задачи и полномочия..	41
3.2. Порядок осуществления государственного кадастрового учета..	44
3.3. Кадастровое деление территории Артемовского городского округа присвоение объектам учета кадастровых номеров.....	48
3.4. Формирование системы документов государственного кадастрового учета в Артемовском городском округе.....	57

3.5. Экономическая (кадастровая) оценка земельного участка Артемовского городского округа.....	59
4. ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗАНЯТИЯ ТЕОРЕТИЧЕСКОГО ОБУЧЕНИЯ...	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	80
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	87

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа выполнена на 89 страницах, содержит 2 рисунка, 4 таблицы, 51 источник литературы, а также 3 приложения на 3 страницах.

Ключевые слова: КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА, ЗЕМЛЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД, МЕТОДИКА, КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, ДОКУМЕНТЫ.

Цель ВКР – теоретическое и методическое обоснование системы государственного кадастрового учета в Российской Федерации.

Объект – Артемовский район.

Предмет – Процесс кадастровой оценки земли.

Задачи:

1. Ознакомится с теоретическими аспектами государственной земельной политики в Российской Федерации.

2. Произвести анализ земельного фонда Артемовского района как объекта кадастрового учета.

3. Разработать практические мероприятия по осуществлению государственного кадастрового учета в Артемовском городском округе.

4. Проанализировать требования и разработать занятие теоретического обучения.

## ВВЕДЕНИЕ

После распада Советского Союза в нашей стране происходит глобальная перестройка. Меняется вся система хозяйствования и отношений. Кардинальные изменения произошли и в земельной сфере. Земля перестала быть собственностью только государства, теперь ее владеет и народ, конкретные собственники на правах аренды. Все это потребовало не только изменения законодательной базы, но и системы отношений. Государство проводит земельную реформу в ходе, которой формируется система государственного кадастрового учета в нашей стране. Этим обоснована актуальность данной выпускной квалификационной работы.

Цель данной работы – теоретическое и методическое обоснование системы государственного кадастрового учета в Российской Федерации. Объект исследования – Артемовский район.

Предмет исследования – процесс кадастровой оценки земли.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

1. Ознакомиться с теоретическими аспектами государственной земельной политики в Российской Федерации.
2. Произвести анализ земельного фонда Артемовского района как объекта кадастрового учета.
3. Разработать практические мероприятия по осуществлению государственного кадастрового учета в Артемовском городском округе.
4. Проанализировать требования и разработать занятие теоретического обучения.

Структурная работа состоит из:

- введения;
- четырех глав, разбитых на части;
- заключения;
- списка использованной литературы;
- приложения.

В качестве литературных источников были использованы законодательно-нормативные акты, такие как действующие на территории Российской Федерации Законы, Постановления Правительства РФ и Свердловской области, правила, рекомендации, учебные пособия по земельному кадастру, источники в Интернет-ресурсах.

# 1 Теоретические аспекты кадастровой оценки земли

## 1.1 Основные подходы формирования земельной политики в существующих условиях

Земельные ресурсы являются одним из главных достояний любого государства. Их рациональное использование одна из основных задач государства, материальная основа его существования. В связи с тем, что земля ресурс ограниченный и невозполнимый, каждое государство разрабатывает жесткие правила землепользования. Эффективное распоряжение земельными ресурсами в стране происходит благодаря существующей земельной политике [1, с.23].

Земельная политика – это комплекс мер, призванных обеспечить адекватные рентные отношения, создание законодательной и нормативной базы распоряжения земельными ресурсами, распределение полномочий по управлению землями, привлекательность инвестиций в земельно-имущественный комплекс.

В регионах для реализации государственной политики землепользования стоит задача выявить особенности использования земельных ресурсов на территории своего региона и затем разработать программу по эффективному их использованию. А для этого необходима разработка правил регулирования рынка земельных отношений, основанных на действующем законодательстве и других нормативных актов по использованию земли.

Каждый регион должен разрабатывать свои стандарты для привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс, согласованные с государственной политикой землепользования. В этих стандартах должны быть отражены способы формирования, учета и оценки земельных участков, определена роль и место межевания и других работ по землеустройству, определены пути использования земельного фонда в региональных интересах.

Получается, что именно регионы являются «катализаторами» эффективности земельной политики.

Современное российское законодательство позволяет регионам самостоятельно разрабатывать законодательную базу по использованию земли и собственную налоговую политику в этом вопросе. Кроме того, регионы должны применяя административные рычаги строить взаимовыгодные отношения с инвесторами и девелоперами. Для рационального использования земель, необходимо, чтобы земли вовлекались в активный хозяйственный оборот.

Важную роль в формировании и реализации государственной земельной политики играют муниципальные образования. На этом уровне происходит решение таких вопросов, как утверждаются правила землепользования и застройки, выдаются разрешения на строительство объектов местного значения и разрешения на ввод в эксплуатацию объектов. В данный момент дорабатывается законодательная и нормативная база, увязывающая региональные и муниципальные законы и нормативные акты.

Одним из элементов системы государственного регулирования градостроительной деятельности является территориальное планирование. Территориальное планирование – планирование развития территорий с учетом их перспективного использования для различных целей. В Градостроительном кодексе 18 статья определяет перечень документов, необходимых для территориального планирования муниципальных районов, это: схемы территориального планирования муниципальных районов; генеральные планы поселений; генеральные планы городских округов.

Одна из задач, которую необходимо решить муниципальным округам – это упорядочить правила землепользования и застройки муниципальных образований, особенно в городских и сельских поселениях и городских округах. Актуальны вопросы разработки и внедрения на территории страны Модельных правил землепользования и застройки, основанных на уже имеющемся опыте регионов и унифицировании процедур эффективного



использования территории. Необходимо создание генеральных планов поселений [9, с.13].

Государственная земельная политика состоит из правовой, экономической и организационной составляющих.

Правовая часть – это законодательные акты различных уровней.

Экономическая часть – это получение материальной выгоды от использования земель с помощью установления платежей, налогов, применения санкций (например, за порчу плодородных земель), инвестиционная и кредитная политика государства.

При управлении земельными ресурсами учитывается их назначение:

- а) сельскохозяйственное;
- б) градостроительное;
- в) природоохранное;
- г) рекреационное;
- Г) лесохозяйственное;
- д) линейно-коммуникационных систем;
- е) недропользования;
- ж) промышленности.

Таким образом, управление земельными ресурсами осуществляется с помощью систем землепользования и землеустройства. Землеустройство, основываясь на материалах земельного кадастра и мониторинга, устанавливает границы и размеры угодий, а также качественные характеристики земли. Затем, эти данные используют для установления арендной платы и начисления налогов.

При землеустройстве, также оценивается качество земель, и даются характеристики по его улучшению, и определяется оптимальный способ использования земель. В дальнейшем, сравнивая эти данные в динамике, можно оценить качество использования земельных угодий и при его ухудшении принять соответствующие меры к землепользователям. А в обратной ситуации, получить налоговые льготы.

Данные, полученные в ходе землеустройства, позволяют разрабатывать меры по защите и охране земель, их восстановлению. Региональные программы в системе землеустройства служат основой для инвестиционной деятельности, поддержки приоритетных способов использования земель, осуществления кредитно-финансовой политики.

Организационная составляющая земельной политики подразумевает использование административных методов управления:

- указаний, имеющих обязательный характер, в адрес конкретных объектов или лицам в конкретной ситуации;
- правил, регулирующих деятельность по землепользованию;
- рекомендаций по организации и совершенствованию технологий использования и охраны земли;
- контроль за использованием и охраной земель.

Административные действия – это прямое вмешательство в процесс землепользования. Управление земельными ресурсами не возможно без достоверной информации. Эту информацию и призван собирать и анализировать земельный кадастр. Далее разберемся с государственным регулированием рынка.

## 1.2 Особенности государственного регулирования рынка земли и критерии его эффективности

Процесс реформирования земельных отношений идет в России с 90-х годов прошлого столетия. Идет создание такой системы государственного управления земельными ресурсами, которая сочетала бы в себе соблюдение законов и нормативов в области землепользования с одной стороны и экономическую самостоятельность субъектов землепользования, с другой.

С принятием закона, разрешающего продавать землю, государство потеряло контроль над частью территорий, в области взимания платы за их использование.

Поэтому управление земельными ресурсами в России – это действительно проблема, актуальная и острая. На данном этапе земельной реформы стоит задача создания национальной системы землепользования. Существует множество нормативных актов о земле плохо согласующихся между собой, которые необходимо объединить.

Не до конца решен вопрос разграничения госсобственности на землю. Управлением земельными ресурсами в настоящее время занимается Министерство экономического развития РФ. В его задачи входит выработка государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений (за исключением сельскохозяйственных земель).

С точки зрения землепользования государственные органы делятся на органы общей компетенции и органы специальной компетенции. К первой категории относятся Правительство РФ, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления. В компетенцию этих структур входит решение таких вопросов как:

- предоставления и изъятие земельных участков;
- соблюдение режима землепользования;
- определение правил застройки территорий городских и сельских поселений;
- разработки и реализации различных программ использования и охраны земель и т. п.

Орган специальной компетенции это – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Территориальные органы Росреестра регистрируют права на недвижимость и сделки с ней, ведут государственный кадастр недвижимости, производят кадастровую оценку земель, государственный мониторинг и контроль земель.

С помощью государственного земельного кадастра и происходит регулирование земельных отношений. Наличие земельно-кадастровых систем

необходимое условие для формирования рынка земли и рынка земельных инвестиций [8, с.65].

Основные функции государственного регулирования в сфере земельных отношений это:

- планирование и учет;
- распределение и перераспределение;
- надлежащее использование земель;
- контрольная и охранительная функции.

Эти функции определены Конституцией РФ, Земельным кодексом и другими нормативными актами в соответствии с экономическими, социальными и специальными требованиями к организации использования и охраны земель.

### 1.3 Существующие методы кадастровой оценки земельных участков

Кадастровая оценка земли подразделяется на массовую и оценку единичных объектов. Массовая оценка применяется для больших территорий и ней задействованы несколько оценщиков, которые еще и разрабатывают универсальную методику такой оценки для ее дальнейшего применения на подобных территориях. Массовая оценка применяется в целях налогообложения.

Единичную оценку производит один сотрудник и проверяется ее качество путем сравнения с продажами сходных объектов. При кадастровой оценке определяется и вид оптимального использования земельного участка. В этом случае путем сравнения определяются:

- перспективность местоположения – это основной фактор, влияющий на стоимость;
- уровень спроса на рынке, по которому можно оценить соотношение спроса и предложения;

- стоимость застройки – важна инвестору для расчета потенциальной прибыли;
- физическая полезность земли и возможность создания улучшений.

Стоимость городской земли очень сильно зависит от размера мегаполиса, уровня развития его инфраструктур и производственно-хозяйственных возможностей и других обстоятельств. Например, если речь идет о жилом районе, он должен быть транспортно доступен, но при этом, транспортная активность должна быть минимальной, никто не хочет жить рядом с проезжей частью. В нем должны быть торговые и развлекательные учреждения, что совсем не обязательно, если планируется возведение промышленных объектов.

Использование городских земель имеет и свои законодательные особенности. При оценке земель, в зависимости от их площади и типа используются различные единицы измерения. Например, для сельскохозяйственных угодий, имеющих большой размер – 1 га, а для оценки участка под магазин – 1 кв. м.

Разные позиции на стоимость земли у оценщика и проектировщика градостроителя. Один основывается на итогах кадастровой оценки, а другой на стоимости земли, которая формируется с учетом функционального зонирования как части генерального плана города. Поэтому правильно использовать комплексную градостроительную оценку рыночной стоимости.

Методы оценки земельных участков:

- нормативный. Применяется при передаче и выкупе земли в собственность, определении совместной собственности, передаче по наследству, дарении, кредите под залог. В этом случае не применяются повышающие коэффициенты, льготы и не учитываются ставки земельного налога;
- сравнения продаж. Сопоставляется стоимость похожих объектов. Применяется для оценки свободной территории. Может использоваться на открытом рынке с наличием достаточной информации;

- капитализации. Оценка с точки зрения получения потенциальной прибыли, например от сдачи участка в аренду;
- распределения. Учитывается цена земли и цена улучшений в имущественном комплексе. Метод используется для новых сооружений и в том случае, когда нет данных о продажах земли;
- выделения. Используется для оценки загородных домов, когда стоимость улучшений незначительна, на пассивном рынке;
- остатка. Применяется для участков с застройкой, когда улучшения принесут прибыль;
- разбивки на участки. Используется для территории, которую нужно разделить. Например, в дачных обществах.

Профессиональная кадастровая оценка земли позволяет минимизировать инвестиционные риски. Процесс кадастровой оценки земли в нашей стране еще достаточно сложен, в том числе из-за наличия спорной нормативной базы [16, с. 89].

Кроме вышеназванных существуют методики оценки земель, в зависимости от их конкретного предназначения, разработанные Государственной земельной службой РФ, Министерством имущественных отношений РФ, земельными комитетами и иными организациями. Ниже перечислим некоторые из них.

1. Методика определения кадастровой стоимости земельных участков в границах городских и сельских поселений. Основана методика на анализе и статистике рыночных цен. Кадастровая стоимость земельных участков, в соответствии с данной методикой определяется с учетом следующих факторов:

- цен, установленных на рынке земли, в том числе сложившихся цен по аренде земельных участков;
- размеров земельных участков;
- территориальной зоны, на которой расположен земельный участок и разрешенного вида использования земли;

- местонахождения земельного участка и окружающей его среды.

При определении кадастровой стоимости земельных участков использует следующие этапы расчетов:

- анализ, который производится на основании ценообразующих факторов;
- обозначение на территории субъекта кластеров административных районов, а на территории поселения опорных точек (перекрестки улиц, центры садовых и гаражных массивов и т.п.);
- определение характерных показателей объектов в каждом кластере и нахождение зависимостей между ценой сделки при продаже или аренде земельных участков и ценообразующими факторами;
- расчет удельных показателей кадастровой стоимости земли, для тестовых объектов кластера с учетом видов функционального использования земельных участков;
- распределение зависимостей удельных показателей, полученных в предыдущем пункте на другие объекты данного кластера;
- расчет кадастровой стоимости земли с применением удельных показателей кадастровой стоимости земель объектов кластера, в котором находится земельный участок.

Так как количество сделок с незастроенными земельными участками ограничено, в методике используются данные о сделках с земельными участками с расположенными на них зданиями. В этом случае используется метод извлечения, о котором упоминалось выше.

При проведении ГКОЗП пользуются двумя вариантами. Первый вариант – это определение кадастровой стоимости земельных участков в границах поселений с численностью жителей 10000 человек и более на основе факторного анализа и кластеризации объектов ГКОЗП с последующим формированием зависимостей между ценой сделки с земельным участком и ценообразующими факторами. Второй вариант – это определение кадастровой

стоимости земельных участков в малых городах и поселках, сельских поселениях с числом жителей до 10000 человек на основе выделения тестовых объектов и применения удельного показателя кадастровой стоимости земель. Существуют Технические указания, где подробно расписана вся эта методика.

2. Кадастровая оценка земельных угодий сельскохозяйственного назначения. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения – это совокупность административных и технических мероприятий, необходимых для определения стоимости земельных участков. Для земель сельскохозяйственного назначения главную роль играют качественные характеристики плодородия почв.

В данном случае используется дифференциальный рентный доход, на основании которого рассчитывается кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель.

Сельскохозяйственные земли принимают за производственный ресурс независимо от того, как они используются на самом деле, под пашню или кормовые угодья.

В данном случае оценка делится на два этапа. На первом оценивают межрегиональную стоимость земель, на втором оценивают стоимость по административным районам, землепользованиям и землевладениям. Первый этап нужен для выяснения средней кадастровой стоимости гектара сельскохозяйственных земель и утверждения базовых нормативов для оценки земель на территории субъекта. Здесь определяют такие показатели, как оценочная продуктивность, оценочные затраты, рентный доход, стоимость производства валовой продукции и кадастровую стоимость.

Основные этапы при определении кадастровой оценки сельскохозяйственных земель:

1) определение продуктивности 1 га сельскохозяйственных земель:

– нахождение средней фактической урожайности основных сельскохозяйственных культур, находящихся на данных землях;



– расчет оценочной продуктивности 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур. Стоимость урожая кормовых культур определяется по цене одного центнера кормовых единиц фуражного зерна. Цена фуражного зерна фиксируется в размере 75% от средней реализационной цены всего объема товарного зерна по РФ;

– вычисление средней оценочной продуктивности 1 га посевных земель определением продуктивности культур с учетом структуры посевных площадей по субъекту РФ, сложившейся в последние 3 года;

– расчет оценочной продуктивности 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта РФ взвешиванием оценочной продуктивности гектара пашни, сенокосов, пастбищ на их долю в площади сельскохозяйственных угодий субъекта РФ. Доля распаханых земель учитывает площади многолетних насаждений и залежи;

2) вычисление оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных земель:

– определение годовых фактических затрат на 1 га посевов основных культур сельского хозяйства;

– определение годовых индексов по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам и их соотношение к соответствующим средним показателям по стране;

– расчет средних индексов затрат за рассматриваемый период по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам по субъекту РФ путем сложения годовых индексов и делением полученной суммы на количество лет за расчетный период;

– установление оценочных затрат по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам по субъекту путем умножения средних фактических затрат по всей стране за этот год по соответствующей культуре на средний индекс затрат по данному субъекту РФ;

– вычисление средних оценочных затрат на 1 га посевов с помощью взвешивания оценочных затрат по культурам на структуру посевных площадей по субъекту РФ, которая сложилась в среднем за последние 3 года. Затраты по оценке одного гектара пашни вычисляются путем умножения средних затрат на 1 га посевов на долю всех посевов в площади пашни;

– определение оценочных затрат на 1 га сельскохозяйственных земель субъекта методом взвешивания оценочных затрат на гектар пашни, на их долю в площади сельскохозяйственных земель субъекта. Затраты на оценку на один гектар пастбищ зафиксированы в размере 0,20 от затрат на оценку на 1 га сенокосов;

– уточнение оценочных затрат на 1 га сельскохозяйственных земель с учетом разницы в урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов. Корректировке подлежат только те затраты, которые связаны с уровнем урожайности сельскохозяйственных культур и сенокосов;

– определение затрат по оценке на 1 га сельскохозяйственных земель за год по субъекту путем умножения оценочных затрат за предшествующий год на индекс удорожания цен на материально-технические ресурсы, которые были использованы при обработке земель;

### 3) вычисление цены производства и рентного дохода:

– установление производственной цены валовой продукции с 1 га земель сельскохозяйственного назначения субъекта РФ с учетом добавления к оценочным затратам дохода, который необходим для воспроизводства дохода в размере 7% от затрат по оценке на 1 год;

– определение дифференциального рентного дохода с 1 га сельскохозяйственных земель субъекта вычитанием из стоимости валовой продукции цены ее производства;

– принятие равного для субъектов РФ абсолютного рентного дохода в размере 1% от стоимости валовой продукции с 1 га земель сельскохозяйственного назначения в среднем по стране;

– вычисление расчетного рентного дохода с 1 га земель субъекта РФ путем сложения дифференциального и абсолютного рентных доходов;

4) вычисление кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель:

– кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных земель в среднем по субъекту РФ вычисляется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации (равен 33 годам).

3. Установление кадастровой стоимости участков земли садоводческих, огороднических и дачных объединений. Для расчета кадастровой стоимости участков земли садоводческих, огороднических и дачных объединений в 2002 году была принята своя Методика. Она имеет следующий порядок:

- деление объединений на кластеры;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земли по каждому объединению;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков объединений.

Сначала составляют перечень всех объединений и определяют характеристики эталонных участков, при этом в качестве эталонных берут или реально существующие или придуманные участки. На основании общих характеристик эталонные участки объединяют в кластеры, и затем собирают информацию на рынке о стоимости участков каждого кластера. Если нет информации о рыночной стоимости, берут информацию об арендной плате за подобные участки.

Для расчета рыночной стоимости земельных участков в данном случае подходят методы капитализации земельной ренты (основан на информации об арендной плате), метод выделения или распределения (учитывается информация о ценах подобных объектов), либо метод остатка (используется информация по арендной плате за единые объекты).

Последний этап определения стоимости заключается в статистическом анализе взаимосвязи между рыночной ценой и рыночной стоимостью

земельных участков, а также факторами кластеризации и определением уравнения данной связи.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) садоводческих, огороднических и дачных объединений определяется так:

- 1) при достаточной информации о рыночных цене земельных участков:
  - решается уравнение взаимосвязи между рыночной ценой земельных участков и факторами кластеризации;
  - происходит деление кадастровой стоимости эталонного земельного участка объединения на площадь этого участка;
- 2) при отсутствии рыночной информации:
  - берут минимальное значение УПКСЗ объединений для кластеров, которые имеют достаточную информацию о рыночных ценах и рыночных стоимостях земельных участков;
  - вычисляют средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по административным районам, в которых находятся садоводческие объединения с минимальными значениями УПКСЗ;
  - находят соотношение между минимальным значением УПКСЗ объединений и значением УПКС земель сельскохозяйственных земель по соответствующим административным районам, в которых находятся указанные объединения;
  - вычисляют УПКСЗ объединения, умножая средние значения УПКС земель сельскохозяйственного назначения административных районов, в которых находятся указанные объединения, на величину соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих объединений и средним значением УПКС сельскохозяйственных земель соответствующего административного района.

Для дачных объединений расчёты при недостаточной информации о рынке делают по примеру расчета УПКСЗ садоводческих объединений, но

учитывают информацию о стоимости объектов индивидуальной жилой застройки, а не земель сельскохозяйственного назначения.

Получается, что, кадастровая стоимость участков земли объединений рассчитывается в процентах от рыночной стоимости, или вычисляется, умножая площади этих участков земли на УПКСЗ эталонных земельных участков в составе соответствующих объединений.

4. Оценка земельных участков на особо охраняемых территориях и объектах. Вышеназванные земли определены в статьях 96 – 100 ЗК РФ. К ним относят земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного назначения, земли рекреационного назначения, земли историко-культурного назначения и иные особо ценные земли.

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов используют удельные показатели того вида земель, который занимает наибольшую территорию.

Стоимость подобных земель определяется исходя из того, к какой группе I или II-й эти земли относятся. I-ая группа – это земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земли пригородных зеленых зон, историко-культурного назначения, земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, и иные особо ценные земли). Их стоимость определяется на основе удельных показателей кадастровой стоимости земель, составляющих наибольший удельный вес среди земель данной категории.

Стоимость земель II-ой группы – земли рекреационного назначения (за исключением пригородных зеленых зон и учебно-туристических троп), земли лечебно-оздоровительных местностей, определяют на основании стоимости аналогичных земельных участков на рынке.

5. Оценка земельных участков промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Методика определения стоимости включает в себя следующие этапы:

- Распределение различных видов использования земель промышленности и иного специального назначения по группам;
- расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель по видам использования земель каждой группы;
- определение кадастровой стоимости участков земли промышленности и иного специального назначения по каждой группе таких земель.

Если есть установленная рыночная стоимость участков земли промышленности и иного специального назначения, то кадастровая стоимость данных участков земли определяется в процентном соотношении от их рыночной стоимости [10, с.34].

## 2 Характеристика земельного фонда Артемовского района как объекта кадастрового учета

### 2.1 Анализ земельного фонда района

Артемовский район находится Свердловской области (местоположение района выделено красным цветом на рисунке 1). Согласно официальному сайту Правительства Свердловской области, площадь района составляет 2027 кв. км., а численность населения насчитывает 60 тыс. чел.



Рисунок 1 – Карта Свердловской области

В районе 34 населенных пункта. Плотность населения района 27,99 чел./км<sup>2</sup>. Главой муниципального образования в данный момент является Кузнецова Ольга Борисовна. Район имеет свой интернет-ресурс: <http://www.artemovsky66.ru>.

Датой создания района принято считать 17 декабря 1995 года. В состав района входят: поселок Катковские Поля, село Сарафаново, поселок Брагино и другие. Более подробно местонахождение всех населенных пунктов можно увидеть в Приложении 1.

Границы муниципального образования Артемовский район установлены в соответствии с приложением 51 закона Свердловской области от 12.07.2007 г.

№ 85-ОЗ «О границах муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области» [4, с.29].

С экономической точки зрения город Артемовский – это вся Свердловская область в миниатюре. Артемовский городской округ развивается в направлении угледобычи, производства электроэнергии, продукции машиностроения и радиоаппаратостроения и сельского хозяйства. Также в районе работают предприятия пищевой промышленности, такие как, молочный завод, хлебокомбинат и колбасная фабрика. В районе занимаются мясомолочным скотоводством, птицеводством и разведением кроликов. Из сельскохозяйственных культур основными являются пшеница, овес, рожь, ячмень, картофеля и другие овощи [17, с.43].

Рельеф местности Артемовского района равнинный: холмы, заросшие лесами на западе, невысокие и пологие, которые к востоку сглаживаются. Почвы разных видов. На западе района почвы серосуглинистые, переходящие местами в светлые суглинки или в торфяники. В северо-восточной части больше черноземных почв, которые перемежающиеся с торфяными и суглинистыми. На востоке района больше всего кремнисто-глинистых почв, а вот вдоль реки Ирбит широкой полосой тянутся черноземы.

Район разделен на несколько почвенных зон на основе условий почвообразования и естественного плодородия (бонитета почв):

– первая зона, зона высокого плодородия (с бонитетом 62-100), находится всеверо-западной части округа; здесь развиты не только серые лесные. Но и черноземно-оподзоленные почвы, которые являются самыми плодородными. Плодородность почвенного состава необходимо регулярно поддерживать комплексом мероприятий по улучшению сохранения влаги (снегозадержанием) и внесением определенных нормативно ограниченных органических и минеральных удобрений;

– вторая зона (с бонитетом 51-82) находится в северо-восточной части округа; большей частью здесь присутствуют светло-серые лесные почвы и немного болотно-торфяных. Для почв этого района в целях повышения их



плодородности нужно вносить большое количество органических и минеральных удобрений;

– третья зона (с бонитетом 50-65) в южной части округа; почвы здесь темно-серые лесные с преобладанием болотно-торфяных, могут встречаться дерново-сильнопodzолистые и лугово-черноземные. Данная зона – резерв культурного луговодства и естественных сенокосных угодий. Поэтому использование этих территорий должно быть строго по назначению и жестко контролируется.

На территории Артемовского района есть имеется несколько памятников природы. Для сохранности памятников, территории, где они расположены, закреплены за предприятиями, организациями и учреждениями, которые обязаны следить за сохранностью памятников, поддерживать в соответствующем виде их состояние и содержание. Ниже, приводится наименование, местоположение и перечень мероприятий по охране памятников природы (Таблица 1)

Таблица 1 – Перечень памятников природы Артемовского района

Название	Площадь	Местоположение	Описание	Предприятие, охраняемое памятник	Меры по сохранению
1	2	3	4	5	6
Озеро «Белое» с охранной зоной	510	В 22 км от станции Егоршино	Ландшафтный памятник природы		Контроль рекреационными нагрузками, санитарное содержание

Окончание таблицы 1

1	2	3	4	5	6
Камень «Писаный »	10	около с. Писанец, в 21 км от г. Артемовского	Геоморфологиче ский, ботанический и археологический памятник	ГУ СО Егоршинское лесничество	контроль за рекреационными нагрузками, санитарное содержание
Камень «Мантуро в»	12,7	с. Мантурово, левый берег р. Реж	Геоморфологиче ский, ботанический и археологический памятник природы.	ГУ СО Егоршинское лесничество	Необходимо установление контроля за рекреационными нагрузками
Шайтанс кая канава	7,2	Егоршинский лесхоз, Красногварде йское лесничество, кв. 172, 171, 154, 155, 156, 139, 140, 124, 106	Гидрологически й исторический памятник природы.	Егоршинское лесничество	Необходимо устано вление контроля за рекреационными нагрузками
Калининс кий ключ с охранной зоной	1	В черте пос. Красногварде йский	Гидрологически й памятник природы. Выход чистой родниковой воды. Место отдыха	Красногварде йская территориаль ная администраци я, Артемовский ГО	Контроль контроля за рекреационными нагрузками

Артемовский район знаменит своим заповедником, где находится вольер по передержке пятнистых оленей. К природоохранным землям района относят

и археологический, ботанический и геоморфологический памятник природы – камень «Писанный». Благодаря этому камню получило свое название село Писанец, которое появилось на территории Артемовского района еще в семнадцатом веке.

С 1959 г. Писанный камень является государственным заповедником. Он расположен на левом берегу реки Ирбит. Там находятся 70 камней-писанцев – известковых скал, на которых можно увидеть надписи, сделанные еще древним человеком. Еще один археологический, ботанический и геоморфологический памятник природы – это камень «Мантуров», входящий в комплекс скальной флоры. На известняковых скалах есть скальная горно-степная флора, содержащая травянистые реликты и эндемики.

К гидрологическому памятнику природы относят и «Шайтанскую канаву». Место отдыха, популярное у жителей района и не только у них – это Ирбитское озеро, со своей изюминкой – оно соединено с Шайтанским прудом каналом, вырытым еще в 18 веке крепостными людьми по указанию Демидова [21, с. 76].

Неофициальным памятником природы является Липинский лог. Он находится напротив Мантурова камня на другом берегу реки Реж. Липинский лог туристы посещают редко. Его протяженность семь километров. Он был в свое время межевой границей между землями покровских и арамашевских крестьян, а также угодьями Невьянского монастыря.

Лог является заповедником палеонтологии. В его известняках много окаменелостей фауны нижнекарбонского периода. Например, морские лилии и кораллы. Находили в логу кости мамонтов.

В Липинском логу растут очень редкие и уникальные растения: астра альпийская, гвоздика иглолистная, бурачок ленский. На территории Артемовского района также существует генетический резерват и участки лесов вокруг глухариных токов. Ниже, в Таблице 2, более подробная информация.

Таблица 2 – Генетический резерват Артемовского района

Название	Площадь, га	Местонахождение
Генетические резерваты		
Егоршинский генетический резерват лесообразующих пород №1	1129,0	Артемовское участковое лесничество, Артемовский участок, кв.134-138
Егоршинский генетический резерват лесообразующих пород №2	948,0	Красногвардейское участковое лесничество, Красногвардейский участок, кв.73,81-83
Участки леса вокруг глухариных токов		
	56,0	Красногвардейское участковое лесничество, Красногвардейский участок, кв.67(5), 68(8)

Ст. 103 ЛК РФ определяет правовой режим данных территорий. Эти земли исключены из оборота или ограничены в обороте в соответствии со ст. 27 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Земельным Кодексом РФ, Лесным Кодексом РФ, ФЗ от 01.01.2001 г. и нормативно-правовыми актами Свердловской области определен перечень конкретных видов деятельности, которые могут допускаться или наоборот, запрещены на особо охранных природных территориях.

Артемовский район расположен в восточной части Свердловской области. Его границы утверждены Законом Свердловской области от 01.01.01 г. «Об установлении границ муниципального образования Артемовский район и наделение его статусом городского округа», Законом Свердловской области от 01.01.01 г. «О границах муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области».

Территориально Артемовский городской округ относится к Восточному управленческому округу Свердловской области. В состав территории района

входят город Артемовский, а также территории поселков и других населенных пунктов, всего их 33, не являющихся муниципальными образованиями.

Население района – 60 тыс. жителей. Площадь территории Артемовского городского округа составляет 202,79 тыс. га.

На основании Земельного кодекса РФ существует семь категорий земель:

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

По кадастровой информации земельный фонд района составляет 202,79 тыс. га. Из них 47,3% от общей площади земель округа – это земли сельскохозяйственного назначения. В государственной собственности находятся 67,4 тыс. га или 33,2%. В состав земель сельскохозяйственного назначения ТОО Покровское входит особо охраняемая территория озера Белое (66:02:25 01 001:0290).

Земельные угодья – это часть поверхности земли, которую, благодаря ее естественноисторическим свойствам, используют для определенных хозяйственных целей. Земельные угодья Артемовского района являются основным элементом государственного земельного учета. Эти угодья делятся на два типа: сельскохозяйственные и несельскохозяйственные. Сельскохозяйственные угодья – это пашни, залежи, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища. Несельскохозяйственные угодья – это земельные участки, занятые поверхностными водными объектами, в том числе болота, лесные

массивы, земли под дорогами, земли, нарушенные и прочие земли (например, овраги, пески и т.п.).

Сельскохозяйственные земли выступают в качестве основного средства для производства в сельскохозяйственной деятельности, поэтому у них особый правовой режим, и они подлежат особой охране, которая направлена на сохранение их территории. К данной категории земель, относят земельные участки, предоставленные различным предприятиям и организациям Артемовского округа которые занимаются сельскохозяйственной деятельностью.

К землям сельскохозяйственного назначения так же относят земельные участки, которые выделяются физическим лицам для ведения на них фермерского хозяйства или подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, а также земельные участки, переданные в счет земельной доли для сельскохозяйственного использования гражданам, и площади, занятые земельными долями (в том числе невостребованными).

Землями сельскохозяйственного назначения считают также земельные участки, которые расположены за границей населенных пунктов и переданы в ведение сельских администраций. В начале проведения земельной реформы в Свердловской области, эти земельные наделы были изъяты у сельскохозяйственных предприятий, которые в тот момент реорганизовывались для того, чтобы передать их органам местного самоуправления и гражданам для ведения огородничества, сенокосения и выпаса скота. В текущий момент эти земельные участки в основном не используются или используются под выпас скота, но без выдачи разрешительных документов.

Поэтому, в рамках дальнейшего перераспределения сельскохозяйственных земель необходимо осуществить в плановом порядке принятие этих земельных участков в фонд перераспределения земель. На основе Земельного кодекса Российской Федерации, на территории Свердловской области формируется фонд перераспределения земель в составе сельскохозяйственных земель.

Землями сельскохозяйственного назначения считают земельные участки, занятые лесом, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании у сельскохозяйственных предприятий, либо те, которые до этого принадлежали сельскохозяйственным предприятиям, а также земельные участки занятые поверхностными водными объектами, не отнесенные в соответствующие категории земель на основании действующего законодательства.

Земли населенных пунктов – это те, которые уже используются или предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов в будущем, и отделенные чертой от земель других категорий. Под чертой городских, сельских населенных пунктов подразумевают внешние границы земель городских, сельских поселений, которые отделяют эти земли от земель иных категорий. Доля земель сельскохозяйственного назначения в Артемовском округе достаточно высокая.

Земли населенных пунктов бывают городскими или сельскими. Земли населенных пунктов городского округа составляют 12,5 тыс. га, или 6,2% от общей площади района. В состав этих земель входят территории непосредственно населенных пунктов, территории производственных объектов, а именно часть территории Племптицесовхоза в с. Писанец, и также территории нескольких кладбищ (с. Покровское, д. Родники, с. Шогринское, с. Антоново).

Земли промышленности и иного специального назначения составляют 0,76 % от общей площади городского округа, в том числе земли используемые объектами энергетики 0,3%, земли, используемые транспортом 0,4%, земли, принадлежащие к территории обороны и безопасности 0,01 % (территория детского оздоровительного лагеря «Сосновый Бор»).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации землями особо охраняемых территорий и объектов называют те земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, вынесенные в установленном законом порядке за границы населенных пунктов.

Земли особо охраняемых территорий составляют 0,01 % от общей площади земель городского округа. В состав этих земель входит кладбище п. Незевай, а также территории оздоровительных лагерей.

В соответствии с действующим законодательством к категории земель лесного фонда относятся лесные земли и земли, на которых можно вести лесное хозяйство, не имеющие лесного назначения (просеки, болота, дороги). К собственно лесным землям относят земли, покрытые лесными насаждениями и не покрытые ими, но предназначенные для их восстановления, – вырубки, гари, редины.

На территории Артемовского округа организованы участковые лесничества, за которыми закреплены лесные участки категории земель государственного лесного фонда для ведения конкретной деятельности – организации лесного хозяйства.

Земли лесного фонда составляют 79,0 тыс. га, или 39,1% от общей площади территории района.

В соответствии с действующим законодательством нашей страны, к землям водного фонда относятся земельные участки, занятые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земельные участки, на которых расположены гидротехнические и иные сооружения.

В состав земель водного фонда Артемовского округа выделены реки Ирбит и Ближний Буланаш. Эти земли составляют 0,03% от общей площади городского округа.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, землями запаса называют земли, которые находятся в собственности государства или муниципальной собственности и не переданы физическим или юридическим лицам, исключение составляют земли фонда перераспределения земель, который формируется в соответствии со статьей 80 Земельного кодекса Российской Федерации (принятого 25 октября 2001 г.). Земли запаса – это не используемые в данный момент земли.



Земли запаса составляют 13,0 тыс. га, или 6,6 % от общей площади. Это земли являющиеся сельскохозяйственными. Распределение земельного фонда по состоянию на 2009 год представлено в Приложении 2.

В процессе подготовки материалов для данной работы, был изучен доклад Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области «О состоянии и использовании земель Свердловской области в 2011 году». По информации, содержащейся в данном докладе, можно говорить об изменении площади земель различного назначения Артемовского городского округа. В частности, в округе наблюдаются тенденции уменьшения площади сельскохозяйственных земель и перевода их в земли населенных пунктов, кроме того, часть сельскохозяйственных земель была переведена в состав земель промышленного и иного специального назначения [22, с.98].

Артемовской Думой на внеочередном 69 заседании было принято решение об установлении и введении с 1 января 2006 года на территории Артемовского городского округа земельного налога. Законом, в соответствии с Налоговым кодексом, установлены следующие налоговые ставки:

- 0,3 процента – для земель, используемых под жилую многоэтажную застройку и индивидуальное жилищное строительство (в ред. Решения Думы Артемовского городского округа от 01.01.2001 N 230);

- 0,1 процента - по отношению к земельным участкам занятым объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащий на объект, не относящийся к жилищному фонду, и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса), а также земельным участкам, предоставленным под жилищное строительство;

- 0,1 процента – для земельных участков, которые используются для кошения сена;

- 0,3 процента – по отношению к земельным участкам, которые отнесены к сельскохозяйственным землям или к землям в составе зон

сельскохозяйственного использования в поселениях и которые используются для сельскохозяйственных целей (за исключением сенокосов);

- 0,3 процента – для участков земли, которые предназначаются для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 0,3 процента – по отношению к земельным участкам физических лиц, на которых расположены гаражи или выделенных под гаражное строительство;

- 0,5 процента – по отношению к земельным участкам, на которых расположены объекты здравоохранения, образования, социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства;

- 1,5 процента - для прочих земельных участков [23, с.49].

## 2.2 Основные виды земельно-кадастровой документации

Разработаны и действуют следующие типы кадастровой документации:

- земельно-кадастровая книга предприятия;
- государственная земельно-кадастровая книга района;
- ГЗК области;
- ГЗК Российской Федерации.

Земельная служба РФ, Госкомстат России утверждают документы стандартной формы, единые для всех территориальных уровней, в которых отображаются земельно-учетные данные. Земельно-учетная документация состоит из планово-картографической части, где отражены данные по использованию земель и текстовой части, которая заполняется на основе планово-картографической.

Планово-картографическая документация создается на основании различных видов съемки: космической, аэрофотосъемки, топографо-

геодезической и кадастровой. И помогает пространственному восприятию земельных угодий и их характеристик.

К плано-картографической документации относят:

- планы;
- карты;
- схемы;
- картограммы.

Все эти документы наглядно отражают границы участков землевладений, их площадь и расположение. На картограммах дополнительно к этим сведениям показывают характеристики земельного фонда, такие как удельный вес заболоченных земель или данные оценки земель.

Плано-картографические документы это:

- земельно-кадастровый план;
- карта землевладения;
- схема землевладений района;
- дежурная кадастровая карта;
- карта почв;
- карта земель, которые имеют обременения в использовании;
- картограмма кадастровой оценки земель.

Так как от точности плано-картографического материала зависит затратная часть наполнения базы данных, выбраны стандартные масштабы картографических материалов. Например, для сельских населенных пунктов России используют масштаб плана 1:2 000.

В текстовой части базы данных содержится информация о количестве и качестве земель, информация о недвижимости, инфраструктуре, все эти данные передаются в муниципальные, коммунальные органы и другие ведомства.

Следующий источник информации – статистическая отчетность, разной периодичности от суточной до годовой или просто единовременная.

Существуют еще такие источники как статьи, книги, отчеты, но они не имеют классификации, что затрудняет работу с ними.

Данные об объектах земельных отношений могут быть различных видов:

- сведения о крестьянских предприятиях и объединениях (ИНН, площадь и т. д.);
- сведения о крупных сельскохозяйственных предприятиях;
- сведения о землевладениях и землепользованиях несельскохозяйственных категорий земельного фонда;
- сведения о землепользованиях, размещенных на землях особого правового режима;
- сведения о землевладельцах на территории областного.

Для оценки земельных владений используют данные о:

- площади и качественных характеристиках участков с негативными антропогенными и природными свойствами;
- площади и качественных характеристиках земель федерального и регионального подчинения;
- качественной характеристики земельных участков.

Формирование системы земельно-учетной документации происходит в тесном сотрудничестве с другими ведомствами, которые предоставляют следующую информацию:

- об инженерных сетях и коммуникациях;
- статистическую отчетность;
- картографические материалы
- материалы обследований, которые производят службы МСХ, Минприроды, РосИМЗа;
- материалы дистанционного зондирования.

Используется информация с периодами различной длительности:

- исходная информация, которая была известна на момент формирования базы данных о наличии земель;

- периодическая информация, которую обновляют, например, 1 раз в 5 лет;
- данные наблюдения земель;
- многолетний учет основных качественных характеристик земель, информация органов статистики о результатах сельскохозяйственного производства, метеоданные.

По содержанию и назначению земельно-учетные документы делятся на:

- основные документы (земельная книга с качественными характеристиками и план земель, показывающий расположение). Отражают всю информацию о каждом субъекте и объекте. Например, Государственная кадастровая книга земель или экспликация земель;
- вспомогательные. Служат для дополнения и пояснения сведений в основных документах. Например, список землепользований, рабочие тетради, пояснительные записки;
- первичные. Являются основой для внесения учетных записей. Составляются при выполнении натурных работ, отражают фактическое состояние. Все изменения в использовании земель, изначально фиксируются в первичных документах. Например, это материалы съемок, контрольных обмеров, инвентаризация земель, материалы исследований почвы или лесных угодий, а также данные технического, бухгалтерского и статистического учетов.

Вся земельно-учетная документация, существующая до принятия ФЗ «О ГКН», хранится в архивах территориальных органов Росрестра муниципальных образований. И служит основой для инвентаризационных описей, сведения из которых вносят в ЕГРП [10, с.65].

### 3 Практические мероприятия по осуществлению государственного кадастрового учета в Артемовском городском округе

#### 3.1 Государственные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет в районе, их функции, задачи и полномочия

Органом государства, который осуществляет государственный кадастровый учет в Артемовском городском округе является филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Свердловской области.

Кадастровая палата в Артемовском районе оказывает следующие виды услуг:

1) постановка на кадастровый учет объекта недвижимости (добавление записи в кадастр недвижимости). Услуга оказывается как для физических, так и для юридических лиц. Срок исполнения услуги кадастровой палатой – 10 дней. Услуга предоставляется бесплатно.

Для получения услуги нужны такие документы как:

- межевой план с подписью кадастрового инженера. Подается в формате XML;

- сканированную копию межевого плана, подписанную ЭЦП;

- заявление установленной формы;

Подать необходимые документы можно:

- лично в кадастровой палате;

- через законного представителя;

- переслать документы почтой;

- лично или через представителя, но не в кадастровую палату, а в МФЦ.

Получить результаты можно теми же способами, что и подать документы.

Адрес предоставления документов в электронном виде:

- для физических лиц – <https://rosreestr.ru/site/fiz/>;
- для юридических лиц – <https://rosreestr.ru/site/ur/>;
- для специалистов – <https://rosreestr.ru/site/spec/>.

2) внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке. Для получения услуги нужны:

- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- заявление;
- свидетельство о праве собственности или свидетельство о праве пожизненно наследуемого владения;
- государственный акт, удостоверяющий право собственности на землю, оформленный в соответствии с установленными требованиями;
- свидетельство на право собственности на землю;
- документ, содержащий решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданный уполномоченными органами в порядке;
- выписка из похозяйственной книги;
- договор аренды земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета;
- иные документы, устанавливающие или подтверждающие право на земельный участок.

На основании пункта 5 Порядка включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1, основанием для включения в государственный кадастр недвижимости сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости могут быть:

1) сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП);

2) сведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее - ЕГРОКС);

3) технические и кадастровые паспорта зданий или объектов незавершенного строительства, которые находятся в архивах органов по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;

4) акты органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Подать все необходимые документы и получить результаты, в данном случае можно теми же способами, что описаны выше, так же на WEB сайте государственной кадастровой палаты.

Время изготовления документов – 10 дней, документы выдаются бесплатно. Услуга оказывается физическим и юридическим лицам.

3) внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте капитального строительства. В результате выполнения услуги можно получить кадастровый паспорт, кадастровую выписку или решения об отказе.

– исправление технических ошибок в сведениях ГНК об объекте недвижимости;

– постановка на государственный кадастровый учет земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков;

– постановка на государственный кадастровый учет искусственно созданного земельного участка. В результате оказания услуги клиент получает кадастровый паспорт, кадастровую выписку или решения об отказе;



- снятие с кадастрового учета объектов недвижимости, сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер;
- снятие с кадастрового учета помещений в связи с осуществлением государственной регистрации права собственности на здание, сооружение;
- учет изменений характеристик объекта капитального строительства (за исключением назначения здания или помещения);
- учет адреса правообладателя объекта недвижимости;
- учет изменений адреса объекта недвижимости;
- учет изменений вида разрешенного использования земельного участка;
- учет изменений категории земель, к которой отнесен земельный участок;
- учет изменений площади и (или) описания местоположения границ земельного участка [13, с.56].

Полный перечень услуг, условия их исполнения и перечень документов, требуемых к предъявлению для оказания услуги, можно найти на официальном сайте филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Свердловской области.

### 3.2 Порядок осуществления государственного кадастрового учета

Государственный кадастровый учет земельных участков – это описание и обозначение в Едином государственном реестре земель земельного участка при этом всякому земельному участку присваиваются характеристики, позволяющие выделить его из подобных и произвести качественную и экономическую оценку данного земельного участка.

Земельный участок – это определенная часть поверхности земли, с почвенным слоем, границы которой описываются и фиксируются в установленном порядке соответствующим государственным органом, сюда же входит все, что находится над и под поверхностью данного участка земли, если другое не предусмотрено действующими федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Государственный кадастровый учет – это деятельность государственного земельного кадастра на уровне муниципального образования, в процессе выполнения которой вносят сведения в Единый государственный реестр земель об объектах кадастрового учета и признают их существование государством.

Государственный кадастровый учет – это составная часть правовой процедуры земельного кадастра. Государственный кадастровый учет ведется на всей территории нашей страны в соответствии с единой законодательно утвержденной системой. На основании этой системы учитываются все земельные участки и территориальные зоны, в которые входят:

- 1) административно-территориальные единицы;
- 2) территории с особым режимом использования. На таких территориях использование земельных участков происходит с определенными ограничениями, которые определяют органы государственной власти, местного самоуправления на основе федеральных законов, законов субъекта федерации и иных нормативно-правовых актов;
- 3) территории категорий земель, выделяемых по целевому назначению в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации;
- 4) экономические зоны, которые находятся на территории административно-территориальной единицы, и имеют различную стоимость земли, земельного налога и арендной платы за располагающиеся на их территориях земельные участки и возведенную на них недвижимость;
- 5) другие зоны, которые имеют различное качество состояния земель и окружающей природной среды (например, почвенно-эрозионные районы).

Кадастровый учет производится на основании заявления собственника объекта или обладателя иных прав, а также государственным органом, органом исполнительной власти, местного самоуправления или их уполномоченными представителями в уполномоченные территориальные органы вместе с документами по формированию объектов кадастрового учета.

Началом учета считают прием документов для государственного кадастрового учета, а сам объект считают учтенным со дня регистрации сведений о нем Едином государственном реестре земель. Единый государственный реестр земель – это основная документация земельного кадастра, которая создается и дополняется в процессе кадастрового учета.

Документы Единого государственного реестра земель – вечные, поэтому их нельзя уничтожать и изымать. Если объект кадастрового учета перестает существовать, то вся документация по такому объекту переводится в неактуальную документацию.

При кадастровом учете происходит формирование кадастровых дел объектов кадастрового учета. Кадастровые дела включают в себя документы, которые являются основанием для кадастрового учета, и содержат сведения, подлежащие учету в Едином государственном реестре земель.

К основным принципам государственного кадастрового учета относят:

а) единство системы государственного земельного кадастра и всей документации, создаваемой в процессе кадастрового учета. Этот принцип означает единый утвержденный подход к структуре информации, ее составу и способам хранения;

б) обеспечение полноты и достоверности информации в земельном кадастре. Это принцип говорит о контроле поступающей информации и ее проверке на недостаточность и правомерность;

в) обеспечение актуальности информации. Принцип достигается за счет непрерывности процесса ведения земельного кадастра;

г) заявочный принцип. Означает ведение кадастрового учета только после волеизъявления физических, юридических лиц или органов власти.

Государственный кадастровый учет производится по месту расположения объекта кадастрового учета и подразумевает занесение сведений в Единый государственный реестр земель. Схема технологии государственного кадастрового учета отражена в Приложении 3.

Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними после регистрации прав на земельный участок выдает справку о праве собственности и на основании этой справки вносят сведения о правовом статусе земельного участка.

Данные о характеристиках территориальных зон учитывают на основании сведений, поступивших от органов, установивших эти зоны. Сведения, вносимые в Единый государственный реестр земель, удостоверяются в обязательном порядке лицом, который учитывает эти сведения. Результат кадастрового учета подписывает кадастровый инспектор.

Кадастровый учет происходит в три этапа:

1. Подготовительные работы.
2. Формирование земельного участка как объекта учета.
3. Кадастровый учет сформированного земельного участка.

Подготовительные работы – это подбор или изготовление документов, необходимых для осуществления учета земельных участков в соответствии с заявками.

Формирование земельного участка производится в соответствии с данными, представленными заявителем, и материалами, которые имеются в органах кадастрового учета. Формирование земельного участка – это описание земельного участка в качестве объекта кадастрового учета на основании заявки и установленных правил кадастрового учета в объеме, нужном для внесения сведений в Единый государственный реестр земель.

Таким образом, государственный кадастровый учет – это процедура внесения и регистрации сведений об объекте учета в Единый государственный реестр земель на основании данных, которые получены в процессе формирования земельного участка как объекта учета.

Государственный кадастровый учет заключается в:

- 1) присвоении объекту учета кадастрового номера;
- 2) регистрации сведений об объекте в документах Единого государственного реестра земель;
- 3) формировании кадастрового дела объекта по результатам учета;
- 4) подготовке кадастрового плана объекта учета;
- 5) нанесение сведений об объекте на дежурную кадастровую карту.

### 3.3 Кадастровое деление территории Артемовского городского округа и присвоение объектам учета кадастровых номеров

Все объекты недвижимости, сведения о которых имеются в государственном кадастре недвижимости, имеют неповторяющиеся во времени и на территории России государственные учетные номера (кадастровый номер). Кадастровые номера присваивают объектам недвижимости органы кадастрового учета. Кадастровый номер, который был присвоен объекту недвижимости, однозначно идентифицирует его в различных самостоятельных системах и является ключом при поиске информации, который характеризует данный объект.

Для того чтобы присвоить объектам недвижимости кадастровые номера орган кадастрового учета произвел кадастровое деление территории страны на единицы кадастрового деления. К единицам кадастрового деления относят:

- кадастровые округа;
- кадастровые районы;
- кадастровые кварталы.

Кадастровое деление – это закрепление прохождения границ кадастровых районов и кадастровых кварталов. Оно производится соответствующим органом и оформляется в установленном порядке.

Территория РФ, на основании Приказа Росземкадастра от 14.05.2001 N П/89 "О кадастровом делении территории Российской Федерации", для

организации государственного кадастра недвижимости разделена на единицы кадастрового деления. На основании Правил кадастрового деления территории РФ вся территория, включая территории субъектов, внутренние воды и территориальное море, подразделена на кадастровые округа. Кадастровый округ – это часть территории, в границах которой ведется государственный реестр земель.

Территория кадастрового округа разделяется на кадастровые районы (часть территории кадастрового округа, в границах которой ведется государственный кадастровый учет земельных участков и государственный реестр земель кадастрового района). Затем, уже территорию кадастрового района делят на кадастровые кварталы. Кадастровый квартал – это самая маленькая единица кадастрового деления территории района, для которой открывают отдельный раздел государственного реестра земель района и ведут дежурную кадастровую карту (план).

Кадастровыми единицами называют территориальные единицы разного уровня в структуре кадастрового деления (кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые блоки, кадастровые массивы, кадастровые кварталы). Границы кадастровых единиц являются признанными, удостоверенными и зарегистрированными уполномоченным органом кадастрового учета.

Кадастровый округ – это чаще всего, территория субъекта Российской Федерации в административных границах. Территория кадастрового округа подразделена на кадастровые районы.

Кадастровый район – это территория административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Территория кадастрового района подразделена на кадастровые кварталы.

Кадастровый квартал – это кадастровая единица низшего уровня кадастрового деления территории кадастрового района, которая формируется для точного указания месторасположения земельного участка и присвоения ему кадастрового номера. Границы кадастрового квартала образуют замкнутый контур. На каждый кадастровый квартал открывают самостоятельный раздел

Государственного реестра земель кадастрового района и ведут дежурную кадастровую карту.

Кадастровые кварталы могут быть объединены в кадастровые блоки и кадастровые массивы. Кадастровый блок – это часть территории кадастрового района, которая состоит из нескольких кадастровых массивов и (или) кадастровых кварталов.

Кадастровый массив – это часть территории кадастрового района, кадастрового блока, которая представляет собой совокупность кадастровых кварталов. Сведения об установлении или в исключительных случаях при изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации вносят в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета.

На официальном сайте федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии можно найти информацию о текстовых и графических описаниях прохождения границ кадастровых округов ([http://rosreestr.ru/cadastre/ground\\_cadastre/border](http://rosreestr.ru/cadastre/ground_cadastre/border)), сделанные ФГУП «Госземкадастрсъемка» ВИСХАГИ.

Кадастровое разделение территории кадастрового округа на кадастровые районы и кадастровые кварталы производится органами кадастрового учёта на основании разрабатываемых проектов кадастрового деления соответствующих территорий.

Деление кадастрового округа на кадастровые районы производится в два этапа. На первом этапе закрепляют приказом решение о создании на территории кадастрового округа определенного количества кадастровых районов, утверждают их наименования, номера в кадастровом округе, а так же схему их взаимного расположения. При издании приказа стараются сохранить для новых кадастровых районов ранее уже установленную нумерацию соответствующих административных территориальных единиц.

На втором этапе с помощью приказа зов утверждают описания границ, проходящих между кадастровыми районами. На территории Российской

Федерации существует утвержденная схема расположения кадастровых округов и перечень наименований и номеров кадастровых округов. Всегосоздано 89 кадастровых округов.

Для обеспечения государственного кадастрового учета земельных участков, которые включают в себя нескольких обособленных участков, образующих при этом единое землепользование (многоконтурные земельные участки), находящиеся в нескольких кадастровых округах, дополнительно создан условный кадастровый округ, граница его проходит по государственной границе Российской Федерации. Ему присвоены наименование «Общероссийский» и кадастровый номер «00» (ноль - ноль).

Кадастровый квартал состоит из небольших населенных пунктов, кварталов городской или поселковой застройки и иных ограниченных природными и искусственными объектами территории.

Кадастровые кварталы предназначены для:

- обеспечения присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным в границах кадастрового квартала;
- локализации места поиска объектов недвижимости и определения их местоположение с точностью до границ кадастрового квартала;
- обеспечения возможности формирования земельных участков государственной собственности, не закрепленных за конкретными лицами.

Кадастровым кварталом может быть городской квартал или совокупность мелких кварталов, городской парк, промышленная зона, земли сельхозпредприятия и т.п.

Для государственного кадастрового учета земельных участков, которые состоят из нескольких обособленных участков, имеющих единое землепользование (многоконтурные земельные участки), расположенных в нескольких кадастровых кварталах созданы:

- в кадастровом районе – один условный кадастровый квартал с границами, проходящими по границе кадастрового района;



– в кадастровом округе – один условный кадастровый квартал с границами, проходящими по границе кадастрового округа.

Номер кадастрового квартала включает в себя номер кадастрового округа и номера кадастрового района в кадастровом округе.

Деление кадастрового района на кадастровые кварталы осуществляется приказами. В приказе содержатся:

- схема под номером расположения кадастровых кварталов в границах территории кадастрового района;
- обозначение пролегания границ кадастровых кварталов.

Кадастровый район подразделяют на кадастровые кварталы так же в два этапа. Первым этапом приказом утверждают схему расположения кадастровых кварталов, а на втором этапе составляют и утверждают описания прохождения их границ.

Приказы о кадастровом делении территории конкретного кадастрового района издаются на основании Проекта кадастрового деления. В проекте содержится следующая информация:

- анализ кадастрового зонирования территории, который был ранее проведен, а так же предложения по расположению границ сформированных кадастровых кварталов;
- предложения по расположению границ кадастровых кварталов, которые были сформированы из территорий, где ранее не производилось кадастровое зонирование.

В техническом задании на разработку Проекта кадастрового деления должно быть указано, о необходимости обеспечения максимального сохранения местоположения, конфигурации и номеров, ранее сформированных кадастровых кварталов, в границах которых был проведен кадастровый учет земельных участков и оформлены правоудостоверяющие документы.

Границы кадастровых кварталов описывают с применением однозначных для понимания и отражения на планах элементов местности. К элементам местности относят:

- массивы природных линейных объектов (живые урочища);
- просеки в лесу;
- линейные объекты, созданные человеком, которые имеют сплошную полосу отвода, например, железные и автомобильные дороги;
- границы населенных пунктов, которые закреплены на местности;
- объекты, составляющие планировочную основу застроенной территории:
- улицы, проезды общего пользования и т. д.

Базисами так же служат и строящиеся объекты, в стадии завершения.

Кадастровый квартал оптимален по размерам, при условии, что существующие в границах кадастрового квартала земельные участки однородны по размерам и конфигурации, а общее количество узловых точек границ земельных участков насчитывается от 100 до 200 единиц. Однородность определяется как отличие меньше, чем в 10 раз площади и количества точек поворота границ отдельных земельных участков.

Если кадастровый район, имеет более 500 кадастровых кварталов необходимо объединить кадастровые кварталы в более крупные единицы кадастрового деления (блоки или массивы) и эту информацию внести в «Проект кадастрового деления».

За основу такого объединения принимают планировочное структурирование территории кадастрового района, которое позволяет однозначно различать на местности расположение ее отдельных фрагментов.

Кадастровый массив – это совокупность кадастровых кварталов, которая образуется в планировочно-обособленный массив городской территории, ограниченный автомагистралями, железнодорожными ветками, реками и другими естественными границами.

Номер участка в кадастровом квартале – это порядковый номер записи о земельном участке в журнале, который учитывает кадастровые номера.

Кадастровый номер земельного участка представляется так: А:Б:В:Г, где:  
А – двухзначный номер кадастрового округа;

- Б – двухзначный номер кадастрового района;
- В – шестизначный номер кадастрового квартала;
- Г – номер земельного участка в кадастровом квартале.
- Д – разделитель частей кадастрового номера.

Кадастровый номер может, как содержать, так и не учитывать нули, например: кадастровый номер 29:05:12345:0000521 равнозначен кадастровому номеру 29:05:12345:521.

Порядковый номер записи сведений о части земельного участка в разделе государственного реестра земель является учетным кадастровым номером. Учетные кадастровые номера присваивают отдельным образованным частям земельных участков (входящим в территориальные зоны, имеющим ограничения (обременения)) в процессе государственного кадастрового учета.

В государственном кадастре недвижимости содержатся такие сведения о кадастровом делении территории Российской Федерации, как:

1. Номер единицы кадастрового деления.
2. Наименования кадастрового округа, кадастрового района.
3. Обозначение пролегания границ единиц кадастрового деления.
4. Реквизиты правовых актов об установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации.

Приказом Минюста РФ от 20.02.2008 N35 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости" закреплена следующая структура записи о кадастровом делении территории кадастрового округа:

- номер кадастровых районов, которые входят в состав кадастрового округа;
- номер кадастровых кварталов, входящих в состав каждого кадастрового района кадастрового округа;
- наименование кадастровых районов;
- обозначение расположения границ единиц кадастрового деления;
- перечень координат характерных точек границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов;

- описание в виде текста местоположения границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов с обозначением базисов кадастрового деления;

- приказы органа кадастрового учета о кадастровом делении территории.

Если участок расположен в границах нескольких кадастровых кварталов или кадастровых районов это не считается основанием для приостановления или отказа в осуществлении его государственного кадастрового учета.

Схема кадастрового деления территории муниципального образования – имеет вид чертежа территории муниципального образования, в котором условно отображены местоположение и нумерация кадастровых единиц, обеспечивающих формирование и присвоение кадастровых номеров.

Кадастровый номер земельного участка – является уникальным и не повторяется во времени и на территории Российской Федерации. Этот номер, присваиваемый органом кадастрового учета, сохраняется за участком, пока он существует как объект кадастрового учета.

При делении территории муниципального образования на кадастровые кварталы учитываются такие правила:

- вся территория кадастрового района подразделяется на кадастровые кварталы;

- территория муниципального образования полностью покрывается кадастровыми кварталами, без разрывов и наложений;

- кадастровые кварталы объединяют в кадастровые массивы и кадастровые блоки;

- кадастровые единицы имеют замкнутые границы;

- кадастровые единицы имеют номера;

- границы кадастровых кварталов не пересекаются;

- земельный участок может быть расположен только в одном квартале;

– границы кадастровых кварталов на местности опознаются однозначно. Их лучше проводить по естественным и искусственным линейным объектам;

– границы кадастровых единиц должны максимально совпадать с границами административно-территориального деления.

Структура кадастровых номеров земельных участков обозначена в «Классификаторе кадастрового номера земельного участка», введённым в действие Приказом № 84 от 22.11.1999 г. Государственного комитета Российской Федерации по земельной политике (на данный момент переименован в Федеральную службу земельного кадастра).

Кадастровые номера присваиваются земельным участкам после проверки документов о межевании ранее учтенных земельных участков, а так же проведении кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Номер кадастрового округа устанавливается «Классификатором кадастрового номера земельного участка» (коды субъектов Российской Федерации). Номера кадастровых районов устанавливаются при составлении словаря «Кадастровые районы» (административно-территориальное деление в субъекте РФ).

При государственном кадастровом учете объектов недвижимости, расположенных вблизи утвержденных границ единиц кадастрового деления, периодически возникают проблемы соотнесения учитываемого объекта недвижимости в тот или иной кадастровый квартал. В этом случае принимается решение приостановления осуществления кадастрового учета. Некорректное кадастровое деление приводит к ошибочному кадастровому учету объектов недвижимости в конкретном кадастровом квартале.

Проблемы, возникающие при кадастровом делении:

– отсутствие кадастровых кварталов на целые районы или их части (в населенных пунктах или на межселенную территорию);

- данные кадастрового деления не имеют четкой структуры;
- не совпадают границы кварталов соседних районов, границы кварталов смежных (соседних) кадастровых округов; границы кадастрового деления не совпадают с государственной границей РФ;
- кадастровые кварталы размечают в системах координат, параметры которых не известны;
- ошибки в геометрии контуров единиц кадастрового деления [17, с. 34].

### 3.4 Формирование системы документов государственного кадастрового учета в Артемовском городском округе

В целях осуществления земельного кадастра ведут специальную земельно-кадастровую документацию. Кадастровую информацию можно разделить по назначению и условиям доступа, можно делить по месту формирования и способу предоставления, существует так же деления по степени обработки и способу изображения. Существует и нормативная кадастровая информация.

Документы в виде текстов – это книги, карточки, ведомости, отчеты, пояснительные записки, в которых земельно-кадастровая информация отражена в натуральных показателях. Плано-картографические документы – это географическое отображение территории, в определенном масштабе оформленное в виде планов или карт, а так же схем или картограмм.

Земельно-кадастровые документы делят на такие группы, как основные, вспомогательные документы, первичные документы, и документы, на основе которых проводят земельный кадастр кадастра.

Основные земельно-кадастровые документы бывают учетными и отчетными. Учетный земельно-кадастровый документ районного и городского уровней управления – это государственный реестр земель административного района или города, в нем зарегистрированы все землепользования и

землевладения, учитывается так же количество и качество земель, содержатся данные по оценке земель.

Еще один учетный документ – это районная карта землепользования, дающая визуальное представление том, как в пространстве расположены участки землепользователей и собственников земли. Основной отчетный документ земельного кадастра – это земельный баланс района.

В основных земельно-кадастровых документах систематически отражается все изменения. Государственный акт на право пользования землей, свидетельство о праве собственности на землю и земельвладения так же являются основными земельно-кадастровыми документами.

Вспомогательные земельно-кадастровые документы – это рабочие тетради, списки землепользователей, списки собственников земли, пояснительные записки, картограммы и диаграммы, очерки и другие документы.

Так как система земельного кадастра имеет очень большой объем, она автоматизирована и ведется по стандартным правилам, а данные заносят в формы, установленные законодательно.

Технология ведения государственного земельного кадастра с использованием автоматизированных систем еще находится в стадии разработки. Пространственная информация об объектах учета отображается в графическом виде с помощью геоинформационной системы ObjectLand.

Система имеет следующие возможности:

- 1) проводить пространственный анализ данных;
- 2) отображать карты в произвольном масштабе;
- 3) задавать координаты объектов;
- 5) искать информацию по произвольным критериям в таблицах;
- 6) делать расчеты на основе информации;
- 7) устанавливать произвольные связи между табличной информацией и пространственной;
- 8) получать информацию о выбранном объекте на карте.

По статистике обращений через МФЦ видно, что за 1 год произошел рост в 4 обращения в Кадастровую палату и Росреестр через МФЦ по всем услугам.

В 2015 году более тысячи дел рассматривалось в судах. Кадастровая стоимость земельного участка – одна из основных его характеристик для собственника, поскольку от нее зависит земельный налог.

Чтобы повысить информативность кадастрового паспорта, мы предлагаем ввести в кадастровый паспорт дату, на которую была сделана кадастровая оценка, и реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости. Тогда кадастровый паспорт будет содержать информацию для того чтобы уточнять или оспаривать кадастровую стоимость.

Это предложение поможет снизить число запросов на кадастровые справки о кадастровой стоимости земельных участков. Если снизится число запросов, снизятся и денежные и временные затраты собственников участков и сотрудников Росреестра

### 3.5 Экономическая (кадастровая) оценка земельного участка Артемовского городского округа

С 2011 года и до настоящего времени кадастровая стоимость на территории Свердловской области, а значит и в Артемовском городском округе установлена в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области № 695-ПП от 07.06.2011г. В этом же постановлении наряду с кадастровой стоимостью земель были утверждены:

– средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земли в кадастровых кварталах населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Свердловской области;



– средний уровень кадастровой стоимости земли для населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Свердловской области [6, с.65].

Таблица 3 – Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных кадастровых кварталов населенных пунктов по Артемовскому городскому округу

Номер кадастрового квартала	Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель по группам видов разрешенного использования, в рублях за квадратный метр						
	1 ГР	2 ГР	3 ГР	4 ГР	5 ГР	6 ГР	7 ГР
66:02:0000000	1153,81	210,38	932,67	98,94	1004,85	1303,41	1625,84

Полный перечень удельных показателей кадастровой стоимости земельных кадастровых кварталов населенных пунктов по Артемовскому городскому округу можно найти на сайте: <http://ekb4.info/text5/postanovlenie67/page20.htm>

29 сентября 2015 года Министерством по управлению Государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО) был выпущен Приказ № 2588, в котором утверждена актуальная кадастровая стоимость для 64 муниципальных образований области [7, с.69].

Основанием для переоценки кадастровой стоимости служит статья 24.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где указана, что переоценку можно проводить не реже, чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую ранее была проведена государственная кадастровая оценка [3, с. 48].

В Свердловской области оценку проводит СОГУП «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости». Им были оценены 836 484 земельных участка, общая

стоимость которых около 801 730,44 млн. рублей (по данным официального портала МУГИСО).

Кадастровая стоимость определена на 01.01.2015 года. Актуальность кадастровой стоимости определяется тем, что она нужна для расчета земельного налога, налога на имущества, арендных платежей за участки, а также для расчета выкупной стоимости земельных участков. Все это закреплено в Налоговом и Земельном кодексах, а также постановлениях региональных и муниципальных органов исполнительной власти.

Получается, что кадастровая стоимость необходима для всех процедур, установленных законом, которые подразумевают экономические отношения вокруг данного земельного участка. Если говорить о результатах изменения кадастровой стоимости в 2011 году, то нужно отметить ее негативное влияние на кошелёк многих собственников и землепользователей, он существенно облегчался.

Важно, что в процессе этого изменения возникает много вопросов к качеству и точности государственной кадастровой оценки. Возникло множество прецедентов по оспариванию кадастровой стоимости земли, и масса негодования. Дело в том, что полученная кадастровая стоимость земельных участков не соответствовала их рыночной стоимости. Есть официальная статистика по результатам оспаривания, которую можно найти на сайте Росреестра.

Нужно отметить и тот момент, что при получении государственной кадастровой оценки земель, автоматически аннулируются ранее принятые решения комиссии и судов, и таким образом, становится обязательным новый расчет и для тех, кто ранее оспаривал кадастровую стоимость и для тех, кто был с ней согласен.

Каковы результаты новой оценки кадастровой стоимости земельных участков?

1. Для большинства участков кадастровая стоимость снизилась.

2. Максимальное уменьшение стоимости произошло для земель коммерческого использования (под объекты торговли и административные здания). Это означает, что снизилась налоговая нагрузка на предпринимателей.

3. Максимальное увеличение кадастровой стоимости земельных участков произошло для земель сельскохозяйственного назначения, в том числе и для земель Артемовского городского округа.

- максимальное снижение по 7 группе – в 16,3 раза;
- максимальное повышение по 15 группе – в 1,5 раза;
- понижение стоимости по 10 категориям;
- увеличение стоимости по 2 категориям;
- стоимость не изменилась по 3 категориям.

Где, 7 группа – это земельные участки, которые предназначены для строительства административных и офисных зданий, объектов образования, науки, а так же объектов здравоохранения, объектов социального обеспечения, физической культуры, объектов культуры и искусства, религии; 15 группа – это земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования [11, с.156].

Определим кадастровую стоимость земельного участка Артемовского городского округа по формуле:

$$КС = УПКСЗ * S, \quad (1)$$

где КС – оцениваемого земельного участка, руб.,

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб/м<sup>2</sup>,

S – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>.

УПКСЗ взяли из постановления Артемовского городского округа от 28.01.2016 №135.

В данной работе УПКСЗ составил 145,25 руб/м<sup>2</sup>. Площадь земельного участка 904 м<sup>2</sup>. S=904 м<sup>2</sup>. КС =145,25\*904 =131 306 руб.

Таким образом кадастровая стоимость составила 131 306 руб. Рассчитаем земельный налог по земельному участку Артемовского городского округа. Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать: 0,3 % в отношении земельных участков:

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

– занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

– приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

– ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд (ст. 27 Земельного Кодекса Российской Федерации); 1,5% в отношении прочих земельных участков.

Налоговая ставка на земельный участок, предназначенный для размещения домов индивидуальной жилой застройки составляет 0,3 %. Налог на землю определяем по формуле:

$$\text{ЗН} = \text{КС} * \text{Ставку налога}, \quad (2)$$

где  $\text{ЗН} = 131\,306 * 0,3 / 100$ ;

$\text{ЗН} = 393,92$  руб.

Таким образом налог на землю составил 393,92 рубля.

#### 4 Проектирование занятия теоретического обучения

Цель урока – познакомить учащихся с кадастровой оценкой земель в муниципальных образованиях.

Задачи:

– обучающие: учиться анализировать информацию, представленную в виде различных точек зрения и высказываний, строить высказывания с использованием профессиональной терминологией, продолжать учиться называть цели конкретного задания, алгоритм (план работы), проверять, исправлять и оценивать результаты работы.

– развивающие: способствовать развитию аналитического мышления, познавательной активности обучающихся, умения пользоваться профессиональной терминологией.

Конспект лекции.

В настоящее время в системе государственного земельного кадастра очень остро стоит проблема оценки кадастровой стоимости земельных участков. Актуальность этой проблемы обоснована тем, что с одной стороны стоит государство, для которого это существенная статья пополнения бюджета.

С другой стороны собственники земли, которым нужны адекватные налоговые платежи, а иначе нет никакого смысла этой землей пользоваться. А кроме этого, есть проблема становления системы кадастра, отсутствие и опыта и необходимой нормативной базы.

Все это тесно взаимосвязано и после того, как прошла вторая волна кадастровой оценки, на ее основе были начислены арендные платежи, и начались массовые судебные разбирательства, несовершенства системы стали очевидны для всех.

В общем, проблема оценки кадастровой стоимости можно охарактеризовать как проблему некачественной оценки кадастровой стоимости. Под термином «некачественная» оценка подразумевается маловероятная, неадекватная, недостоверная, сомнительная, спорная. Причиной

некачественной оценки чаще всего служит само определение кадастровой стоимости.

В виду сомнительной достоверности кадастровой оценки органы местного самоуправления регионов для аренды земельных участков устанавливают ставку земельного налога:

- то в процентах от кадастровой стоимости;
- то в соответствии с показателем кратности ставкам земельного налога от кадастровой стоимости;
- то на основе дифференцированных ставок земельного налога по территориальным зонам поселений с учетом поправочных коэффициентов к ним и в зависимости от вида деятельности арендатора;
- кто-то, не мудрствуя лукаво, устанавливает ставки, равные ставкам земельного налога;
- а самый остроумный установил базовую ставку арендной платы за земельный участок 100 кв. м на уровне действующего минимального размера оплаты труда. К этой ставке введен коэффициент кратности, зависящий от местоположения земельного участка, социальной значимости расположенного на участке объекта, вида разрешенного использования земельного участка, категории арендатора.

Очень часто разница между кадастровой и рыночной стоимостью земельных участков отличается в разы, что не может не вызывать большое количество вопросов у собственников.

При чем такая ситуация на рынке недвижимости сохраняется уже в течение нескольких лет, а именно после кризиса 2008 года, когда земельный рынок в стране стабилизировался. Все это время в стране не прекращаются судебные и внесудебные дела по оспариванию кадастровой стоимости.

Ситуация грозит ухудшиться в ближайшем будущем, когда к спорам по кадастровой стоимости земли прибавятся еще и спорные вопросы по кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Особенное беспокойство это вызывает у владельцев крупных коммерческих объектов

недвижимости, как в Москве, так и в других городах страны. Дело в том, что объекты капитального строительства теперь тоже облагаются налогом по их кадастровой стоимости.

Существует ряд критериев, по которым можно классифицировать проблемы определения кадастровой стоимости.

К содержательному критерию, например, относят:

- проблему несовершенного законодательства;
- проблему спорной методологии оценки;
- информационную проблему.

Существует мнение, что классификацию проблем целесообразнее проводить по функциональному признаку.

Общие функции проблемы оценки кадастровой стоимости:

- подготовка данных для кадастровой оценки по объекту и по рынку;
- разработка модели кадастровой стоимости земельного участка;
- непосредственное определение стоимости;
- технология оспаривания кадастровой стоимости земли;
- руководство процессом определения и оспаривания кадастровой

стоимости.

Специфические функции:

- проблема в оценке кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;
- методика оценки земель промышленного назначения;
- процесс оценки объектов капитального строительства.

Для решения специфических функций необходимо сначала разрешить проблемы общих функций. Т.е. нельзя произвести оценку объекта капитального строительства без подготовки данных по этому участку, сбора информации по сделкам с аналогичными земельными участками, разработки модели кадастровой стоимости, определения кадастровой стоимости, а при



необходимости и сопровождения процесса ее оспаривания и осуществление администрирования всех общих функций оценки.

Общие и специфические функции подразделяют на подфункции, а подфункции на отдельные задачи. Например, специфическая функция оценки объектов капитального строительства делится на отдельные подфункции в зависимости от вида строения: оценку коммерческих объектов или оценку некоммерческих объектов. Подфункция оценки коммерческих объектов делится на оценку торговых объектов, промышленных объектов или оценку офисных объектов.

Необходимо комплексно охватить весь анализируемый процесс, и только после этого можно выявить все проблемы и разработать меры по их разрешению. На основании вышеуказанных функций можно создать государственную систему определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Можно рассмотреть и другую классификацию проблемы оценки кадастровой стоимости:

- определение кадастровой стоимости земельных участков;
- оспаривание установленной кадастровой стоимости земельных участков;
- система налогообложения недвижимости. В нее входят такие вопросы, как расчет налоговых ставок, определение пакета льгот по налогообложению недвижимости, процедурные операции – рассылка налогоплательщикам уведомлений.

С каждой из вышеназванных функций связаны, определенные проблемы.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости. Сбор информации об объектах оценки.

На данный момент, оценщик оценивает все объекты, из указанного заказчиком перечня. При этом очень часто в перечне есть и такие объект, для которых весьма проблематично определить достоверную величину кадастровой стоимости, поскольку их нельзя однозначно идентифицировать.

Это бывает, когда нет информации, например, о площади объекта оценки или разрешенном использовании земельного участка.

Для разрешения этой ситуации должен быть сформирован законодательный механизм, который:

- будет обязывать заказчика предоставлять оценщику полную информацию установленной формы для однозначной идентификации объектов оценки, информацию по основным ценообразующим факторам, а также по сделкам с объектами-аналогами;

- даст оценщику право отказываться от оценки объектов, по которым нет возможности однозначно идентифицировать данный объект или отсутствует существенная ценообразующая информация.

Типовой контракт на кадастровую оценку. Отсутствие типовой формы договора на кадастровую оценку земельных участков и объектов недвижимости приводит к тому, что проводимые конкурсы могут выигрывать и недобросовестные и некомпетентные оценщики, а заказчики имеют возможность нарушать условия контракта (например, несвоевременно предоставляя информацию или не предоставляя ее вовсе).

Поэтому необходима типовая форма контракта на ГКО в которой будут отражены следующие данные:

- установлен минимально возможный срок выполнения работ по кадастровой оценке, требования к оценочным организациям по численности и квалификации специалистов, наличие специального программного обеспечению и т.п.;

- установлена ответственность заказчика за нарушение условий контракта;

- установлены типовые требования к исходной информации по объектам оценки. Перечень объектов должен размещаться до проведения конкурса.

Снижение цен на услуги по определению кадастровой стоимости. В данный момент разница между стоимостью работ независимого оценщика и стоимостью тех же работ по госзаказу отличается в разы.

Демпинг на оценочные услуги проводят мошенники, которые делают заведомо недостоверную завышенную оценку по государственному контракту, а затем, сами же по заказу уже собственников, ее оспаривают, готовя отчеты о рыночной стоимости этих же земельных участков, которая по мановению волшебной палочки становится друг значительно ниже.

Для борьбы с этой порочной практикой необходимо:

- разработать и утвердить минимальные тарифы на оказание услуг по оценке федерального имущества;
- узаконить эти тарифы поправками в ФЗ-44;
- составлять и делать доступным «черный список» оценщиков, которые не оправдано, снижают цены;
- при проведении закупочных процедур по оценки, основной удельный вес присваивать критерию качества подготовки отчетов об оценке.

Необходима государственная структура оценки кадастровой стоимости, в рамках которой будут разработаны и утверждены региональные тарифы на услуги по определению кадастровой стоимости недвижимости, которая, так же будет содержать в открытом доступе достоверную исходную информацию об объектах оценки и о сделках с объектами-аналогами.

Отчеты об оценке кадастровой стоимости должны быть опубликованы в сети интернет на сайте региональной администрации, саморегулируемой организации, на сайте Росреестра их утверждения. В этом случае, все заинтересованные лица получают возможность проанализировать информацию и в случае своего несогласия, внести изменения не доводя ситуацию до оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке. Открытой публикации должна подлежать и методика по определению кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства, к которой также есть множество вопросов.

Отсутствие данных по определению кадастровой стоимости. Отсутствие доступа к данным отчетов по определению кадастровой стоимости недвижимости до того, как результаты оценки не будут утверждены, приводит к тому, что в случае несогласия с результатами собственник-налогоплательщик не может их оспорить до срока налогообложения объекта. Так как процесс оспаривания достаточно долгая процедура, собственник вынужден выплачивать значительные суммы, пока ее оспорит результаты оценки, а если ему и удастся доказать свою правоту, то, уже уплаченный налог ему никто не вернет.

Сроки переоценки кадастровой стоимости недвижимости. Ежегодная переоценка приводит к тому, что собственник-налогоплательщик еще не успевает оспорить предыдущую кадастровую оценку, а уже региональной администрацией утверждается новая, с которой тоже надо судиться так бесконечно и собственник все это время платит несправедливый налог на недвижимость.

Поэтому должны быть четко фиксированные сроки рассмотрения подобных дел, не допускающие возможности возникновения подобных ситуаций.

Правовой аспект идентификации объекта недвижимости. Остается нерешенным вопрос, как быть в тех случаях, когда у земельного участка один собственник, а у строения, которое на нем находится другой. С кого брать единый налог на недвижимость? Как вариант, взимать налоги с обоих собственников: с одного – по кадастровой стоимости земельного участка, с другого – по кадастровой стоимости строения.

Завышение или занижение кадастровой стоимости недвижимости. В ряде случаев, по просьбе заказчика, оценщики намерено искажают стоимость земельных участков.

Для борьбы с подобными явлениями необходимо закрепить за Росреестром статус заказчика кадастровой оценки, ведь региональные организации и муниципалитеты заинтересованы в определенной, а не в

реальной оценке. А так же жестко персонально наказывать и заинтересованных заказчиков и идущих им навстречу оценщиков.

Требования к оценщикам. На региональном уровне существуют разные требования к оценщикам кадастровой недвижимости, встречаются случаи, когда эти требования противоречат законодательству о конкуренции.

В связи с этим, есть необходимость в разработке стандартных требований в соответствии с действующими законами. Качество отчетов по определению кадастровой стоимости недвижимости.

В настоящее время, по многим причинам, качество отчетов по определению кадастровой оценки оставляет желать лучшего. Поэтому, как уже упоминалось выше, отчеты необходимо выкладывать в свободном доступе на сайтах саморегулируемой организации оценщиков и на сайте Росреестра.

Обязательно уведомлять собственника о проведения оценки кадастровой стоимости его объекта недвижимости. Ввести обязательное сертифицирование оценщиков Росреестром с последующим повышением квалификации на основании разработанных учебных программ.

Возникла потребность в Институте государственной кадастровой оценки, для реализации таких функций как:

- разработка методологии массовой оценки кадастровой недвижимости земельных участков;
- разработка и усовершенствование методик по оценке отдельных видов объектов недвижимости;
- создание информационного поля в сфере определения кадастровой стоимости. (Нужны профессиональные сайты оценщиков, журналы, семинары и т.п.);
- разработка нормативов и способов определения поправок на основании реальной рыночной ситуации, для расчета кадастровой стоимости.

На сегодняшний день кадастровая оценка происходит по стандартным расчетным схемам и статистическим моделям на основании «рыночной» информации по недвижимости. Из этого процесса оценщик фактически

исключен, не находит применения экспертная составляющая. А ведь рыночная информация о сделках без участия экспертов по оценке ее достоверности приводит к фундаментальным ошибкам и непосредственно в кадастровой оценке и в разработке программного обеспечения кадастровых работ [24, с.9].

Рыночная стоимость либо фиксирует сложившуюся на рынке ситуацию на сегодняшний день либо отражает ситуацию вчерашнюю. На Западе уже давно пользуются не «наиболее вероятной рыночной» стоимостью а «справедливой» стоимостью.

Поэтому должна быть независимая экспертиза кадастровой оценки нескольких экспертных организаций. Ситуация, когда оценщик придумывает, как обосновать расчетные показатели, не существующие в природе, но записанные в законе заведомо тупиковая. Результат оспорить нет возможности, все формальности соблюдены: информация собрана и обработана, как и предписывает утвержденная методика, претензий к исполнителям кадастровой оценки нет, а богатая судебная практика есть; проведение экспертизы отчетов по определению кадастровой стоимости [25, с.1].

Проблема регистрации и учета. В настоящее время есть два закона: ФЗ «О государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним» и ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», на основании которых, описываются объекты недвижимости. Это ведет к путанице в учетных данных для одних и тех же объектов налогообложения и как следствие, понижает качество оценки.

Для решения этой проблемы нужны положения по описанию единого объекта недвижимости (земля и строение) как объекта налогообложения. А так же создать государственную систему определения кадастровой стоимости недвижимости.

Дефицит информации в оценке кадастровой стоимости недвижимости. При проведении работ по оценке оценщик сталкивается с отсутствием множества видов информации. Несмотря уже на прошедшую в стране массовую оценку, ее результаты скрыты, и фактические рыночные данные о

сделках с объектами в печати не публикуются. Оценщики в своей работе используют цены предложений, которые далеко не всегда соответствуют ценам реальных сделок и это приводит к ошибке в оценке.

Для увеличения достоверности оценок в таких ситуациях нужна информация о регистрации, учете и анализе сделок по РФ.

Программное обеспечение расчета кадастровой стоимости. До сих пор нет не только единой, но и до конца проработанной программы для оценки кадастровой стоимости. Существующие программные продукты охватывают не все виды объектов оценки. Понятно, что ручной режим доработки в силу своей трудоемкости дорог и длителен по времени [26, с.25].

В заключение хочется отметить, что, в связи с тем, кадастровая стоимость есть стоимость специфическая, являющаяся альтернативой рыночной, она отвечает текущему использованию земельных участков, которое не всегда наилучшее. Поэтому регулятором эффективности использования земельного участка (к чему нас призывает Земельный кодекс) может служить лишь налоговая ставка [27, с.5].

Контрольные задания:

1) Для проверки усвоения материала, ответьте, пожалуйста, на следующие вопросы:

1. Какие типы кадастровой оценки земли вы знаете?
2. Какие методы применяют при кадастровой оценке земли?
3. Какие документы являются основанием для проведения оценки?
4. Какую информацию о состоянии рынка недвижимости и смежных рынков необходимо проанализировать оценщику?
5. Каковы основные цели и задачи оценщика при осмотре объекта оценки?
6. Какую основную информацию необходимо изложить при описании объекта оценки в процессе составления отчета об оценке?
7. В каких случаях для оценки недвижимости следует применить затратный подход?

8. В чем преимущество затратного подхода?
  9. Что собой представляет доходный подход в оценке объектов недвижимости?
  10. Как производится расчет прогнозируемого дохода от объектов недвижимости?
  11. Какова периодичность проведения кадастровой оценки?
  12. Для чего нужна кадастровая оценка земли?
  13. Что такое удельные показатели кадастровой стоимости?
  15. Какие проблемы существуют при кадастровой оценке земли?
  16. Какие источники информации могут использоваться при анализе рынка недвижимости?
  17. Какие общие функции при кадастровой оценке земли вы знаете?
  18. Назовите специфические функции кадастровой оценке земли.
- 2) Пройдите тест, выбрав в каждом вопросе верное утверждение, и обоснуйте свой выбор:
1. Под термином «некачественная» кадастровая оценка подразумевается:
    - маловероятная;
    - неадекватная;
    - недостоверная;
    - сомнительная;
    - спорная.
  2. Ставка земельного налога должна устанавливаться на основе:
    - процентов от кадастровой стоимости;
    - в соответствии с показателем кратности ставок земельного налога от кадастровой стоимости;
    - на основе дифференцированных ставок земельного налога по территориальным зонам поселений с учетом поправочных коэффициентов к ним и в зависимости от вида деятельности арендатора;
    - равной ставке земельного налога;



– на уровне действующего минимального размера оплаты труда с учетом коэффициента кратности.

3. По каким критериям, можно классифицировать проблемы определения кадастровой стоимости:

- по содержательному критерию;
- по функциональному признаку.

4. Какие проблемы оценки кадастровой стоимости актуальны на сегодняшний день:

- подготовка данных для кадастровой оценки по объекту и по рынку;
- разработка модели кадастровой стоимости земельного участка;
- непосредственное определение стоимости;
- технология оспаривания кадастровой стоимости земли;
- руководство процессом определения и оспаривания кадастровой стоимости.

5. Какие из приведенных ниже функции кадастровой оценки являются специфическими:

- проблема в оценке кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;
- методика оценки земель промышленного назначения;
- процесс оценки объектов капитального строительства.

6. Какие из перечисленных ниже проблем относят к функциональному критерию проблемы оценки кадастровой стоимости, а какие к содержательному:

- определение кадастровой стоимости земельных участков;
- оспаривание установленной кадастровой стоимости земельных участков;
- система налогообложения недвижимости.

7. Где должны быть опубликованы отчеты об оценке кадастровой стоимости земельных участков:

- в сети интернет;
- на сайте региональной администрации;
- на сайте саморегулируемой организации;
- на сайте Росреестра.

### 3) Логическая задача.

Назовите специфическую функцию и основную функцию для следующих подфункций:

- оценка коммерческих объектов;
- оценка торговых объектов;
- оценка некоммерческих объектов;
- оценка офисных объектов;
- оценка промышленных объектов.

### 4) Функциональные задачи.

1. Опишите, поэтапно, как происходят следующие процедуры:

- сбор информации об объектах оценки кадастровой стоимости;
- составление отчетов по определению кадастровой стоимости

недвижимости.

2. Составьте типовую форму договора на кадастровую оценку земельных участков и объектов недвижимости.

3. Вам поручили создавать государственную структуру оценки кадастровой стоимости, какие первоочередные задачи будет решать ваша структура?

### 5) Деловая игра.

В игре участвуют:

- заказчик, который арендует земельный участок;
- заказчик, продающий аналогичный земельный участок;
- заказчик, стоящий на подобном земельном участке объект

недвижимости;

- оценщик.

Задача оценщика – оценить стоимость 3-х аналогичных участков земли, так, что бы заказчик заплатил за результаты оценки.

Задача каждого из заказчиков – получить максимальную выгоду от результатов оценки. Заказчик имеет право не платить оценщику, если посчитает, что результат оценки для него экономически не выгоден.

В конце игры ответьте на вопросы:

- какие проблемы возникли у оценщика в ходе игры;
- какие проблемы возникли у заказчиков в ходе игры;
- предложите способы решения возникших проблем.

6. Выберите правильный ответ из предложенных ниже.

1. Переоценки кадастровой стоимости недвижимости проходит с периодичностью:

- раз в 5 лет;
- раз в 1 год;
- раз в 3 года.

2. Оценщики в своей работе используют:

- цены предложений;
- цены спроса;
- цены совершившихся сделок.

3. Расчет кадастровой стоимости оценки земельных участков происходит:

- с помощью программы для оценки кадастровой стоимости;
- вручную;
- программы для оценки кадастровой стоимости и последующей

доработкой вручную.

4. На основании какого закона описываются в настоящее время объекты недвижимости:

- ФЗ «О государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним»;

– ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», на основании которых, описываются объекты недвижимости;

– Земельного Кодекса.

7) Деловая игра, требующая домашней подготовки.

На сегодняшний день кадастровая оценка происходит по стандартным расчетным схемам и статистическим моделям на основании «рыночной» информации по недвижимости.

Соберите «рыночную» информацию по любому объекту недвижимости или земельному участку, оцените его стоимость на основе этой информации. А затем, вынесите эту стоимость на экспертный совет, состоящий из 5 экспертов, и примите обоснованное коллективное решение о действительной стоимости данного объекта. Проанализируйте, как изменилась начальная стоимость. Какая оценка является более достоверной, на ваш взгляд, обоснуйте свое мнение?

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В России завершен первый этап земельной реформы. Отныне, вместе с государственной, появилась и частная земельная собственность, за которую собственники платят арендную плату. Постепенно начал формироваться рынок земельных отношений. В связи с этим, от государства необходима новая земельная политика, учитывающая рыночные отношения. Именно поэтому в стране создается система государственного земельного кадастра, главная задача которой, собирать и систематизировать информацию о земельных ресурсах государства.

Государственный земельный кадастр включает в себя учет земельных участков, и внесение этих данных в Единый государственный реестр земель. Следовательно, всякий земельный участок государством признается, его отличительные характеристики, качественная и экономическая оценка фиксируется.

Первая глава данной работы посвящена отражению основных понятий государственной земельной политики, и теоретических аспектов кадастровой оценки земли. Во второй главе были описаны общие сведения и земельный фонд Артемовского района Свердловской области. Была произведена его характеристика, распределены по категориям земельные ресурсы, указаны формы собственности.

Третья глава посвящена анализу земельного фонда и экономической оценке земельных участков. В ней также были описаны государственные органы, которые осуществляют государственный кадастровый учет в Артемовском городском округе, обозначены функции государственных органов, их задачи и полномочия.

В четвертой главе было спроектировано занятие теоретического обучения и разработаны контрольные задания.

Описан порядок проведения государственного кадастрового учета. Показаны основные принципы и правила кадастрового деления территории и

присвоение объектам кадастровых номеров. Показано как происходит формирование системы документов государственного кадастрового учета в районе.

В работе составлена полная картина ведения системы государственного кадастрового учета в нашей стране и государственного земельного кадастра на территории Артемовского района.

Таким образом, все поставленные задачи решены, и цель выпускной квалификационной работы достигнута.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. *Асаул А.Н.* Экономика недвижимости: учебное пособие / А.Н. Асаул. Санкт-Петербург: Спб ГУЭФ, 2012. 182 с.
2. *Аузан А.А.* Институциональная экономика. Новая институциональная экономическая теория / А.А. Аузан. Москва: Инфа-М, 2011. 447 с.
3. *Валиев Д.С.* Влияние внутрихозяйственных перевозок на интегральный показатель технологических свойств сельскохозяйственных угодий / Д.С. Валиев. Москва: Ифра-М, 2011. 156 с.
4. *Варламов А.А.* Земельный кадастр. В 6 т. Т.4. Оценка земель: учеб. для вузов по спец. 310900, 311000, 311100 / А.А.Варламов. Москва: КолосС, 2013. 463 с
5. *Волович Н.В.* К вопросу о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков / Н.В. Волович // Имущественные отношения в РФ. 2012. №11. С.89-121.
6. *Волович Н.В.* Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости / Н.В. Волович // Имущественные отношения в РФ. 2014. №6. С. 94-152.
7. *Гатилова Е. В.* Механизм государственного регулирования земельного рынка / Е.В. Гатилова. Санкт-Петербург: Спб ГУЭФ, 2011. 652 с.
8. *Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации: Практическое пособие* / Под общ. ред. А. З. Родина, С. И. Носова. Москва: Институт оценки природных ресурсов, 2011. 152 с.
9. *Грехов М.А.* Внешние экстерналии промышленного производства. Кадастровая оценка как регулятор / М.А.Грехов // Сборник тезисов докладов IX Международного научного конгресса "Роль бизнеса в трансформации общества". Москва: МФПУ "Синергия". 2014. №13. С. 21-84.
10. *Грехов М.А.* Экологическая компонента кадастровой оценки как регулятор справедливых имущественных отношений / М.А. Грехов //

Имущественные отношения в РФ. 2014 №1. 124 с.

11. *Завьялов, А.А.* Земельные отношения в системе местного самоуправления: учебник для вузов / А.А.Завьялов. Москва: Статут, 2011. 258 с.

12. *Засядь-Волк В. В.* Политика землепользования в регионах и муниципальных образованиях / В.В. Засядь-Волк. Москва: Инфра-М, 2012. 672 с.

13. *Земельное право России: учебник / А.П. Анисимов, А.Я.Рыженков, А.Е.Черноморец; под ред. А.П.Анисимова.* 2-е изд., пераб. Москва: Юрайт, 2011. 410 с.

14. *Клюшниченко В.Н.* Особенности ведения кадастра на современном этапе: монография / В.Н. Клюшниченко. Новосибирск: СГГА, 2011. 139 с.

15. *Короткова Э.М.,* Антикризисное управление: Учебник. 2-е изд., доп. и перераб. / Э.М. Короткова. Москва: ИНФРА-М, 2012. 295 с.

16. *Кузьминов Н.Н.* Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации / Н.Н. Кузьминов. Москва: Инфра-М, 2012. 144 с.

17. *Лейфер Л. А.* Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости / Л.А. Лейфер. Санкт-Петербург: Спб ГУЭФ, 2012. 439 с.

18. *Луков А.В.* Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание / А.В. Луков. Москва: Инфра-М. 2012. 344 с.

19. *Малышенко В.А.* Кадастровая стоимость земли и проблемы ее формирования / В.А. Малышенко. Москва: Омега-М, 2012. 362 с.

20. *Методические* рекомендации по совершенствованию оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения / В.В. Ананьев [и др.]; отв. Ред. Мехрадзе Л.Т. Москва: ФГБНУ «Росинформагротех», 2011. 128 с.

21. *Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 06 декабря 2005) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32, ст. 3340.*



22. *Настольная книга практикующего оценщика* / В.А. Вольнова [и др.]; под ред. Д.М.Хлопцова. Новосибирск: ЦЭРИС, 2013. 368 с
23. *О границах муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области* [Электрон. ресурс]: Закон Свердловской области от 12 июля 2007 года № 85-ОЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
24. *О плате за землю*: Закон РФ [Электрон. ресурс.]: Федеральный закон от 11.10.91 №269-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
25. *О правилах проведения Государственной кадастровой оценки земель*: Постановление Правительства РФ от 15 апреля 1996 г. № 435 // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996. № 77. Ст.2029.
26. *О правительственной комиссии по проведению административной реформы*: постановление Правительства РФ от 31 июля 2003 г. № 451 // Собрание законодательства, 2003. № 31. Ст. 3150.
27. *Об оценочной деятельности в Российской Федерации* [Электронный ресурс]: Федеральный закон: принят Гос. Думой 16 июля 1998 №135-ФЗ: по состоянию на 08 марта 2015 г. Законодательство: Версия Проф. Режим доступа: <http://base.consultant.ru>
28. *Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости* / Е.С. Озеров. Санкт-Петербург: Спб ГУЭФ, 2011. 536 с.
29. *Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости* / Н.Ордуэй. Москва: Дело, ЛТД. 2012. 332 с.
30. *Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учеб.пособие* / В.И. Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А.Федотовой. Москва: КНОРУС, 2011. 208 с.
31. *Поветкина Е.Л, Проблемы пересмотра (оспаривания) кадастровой стоимости* / Е.Л. Поветкина // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2012. № 2. С. 129-187.
32. *Пылаева А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости*:

монография / А.В. Пылаева. Нижний Новгород. ННГАСУ, 2012. 130 с

33. *Ромм А.П.* Концепция кадастровой оценки городских земель на основе градостроительного подхода / *А.П.Ромм* // «RWAY». 2014. № 39. С.13-20

34. *Ромм А.П.* Методические основы оценки городских земель / *А.П.Ромм* // «Аудиторские ведомости». 2013. № 3. С. 24-92.

35. *Российская Федерация.* Конституция (1993). Конституция Российской Федерации: официальный текст. Москва: Маркетинг, 2001. 39 с.

36. *Румянцев Ф.П.* Учебник: Оценка земли: учебное пособие / *Ф.П. Румянцев.* Москва: Инфра-М, 2012. 295 с.

37. *Рутгайзер В.М.* Оценка рыночной стоимости недвижимости / *В.М. Рутгайзер.* Москва: Дело, 2013. 290 с.

38. *Сапронов Ю.А.* Особенности оценки земельных участков в условиях ограниченной информации о сделках с правами собственности в Москве / *Ю.А. Сапронов* // Имущественные отношения в РФ. 2013. №6. С.83-99.

39. *Симионова Н.Е.* Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Учебное пособие / *Н.Е. Симионова.* Москва: МарТ, 2006. 448 с.

40. *Тарасевич Е. И.* Методы оценки недвижимости / *Е.И. Тарасевич.* Москва: Инфра-М, 2012. 126 с.

41. *Тарасевич Е. И.* Оценка недвижимости / *Е.И. Тарасевич.* Москва: Инфра-М, 2014. 329 с.

42. *Тэпман Л.Н.* Оценка недвижимости / *Л.Н. Тэпман.* Москва: Дело, 2012. 123 с.

43. *Федотова М. А.,* Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник / *М.А. Федотова.* Москва: ЭКМОС, 2012. 139 с.

44. *Фридман Д.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / *Д. Фридман.* Москва: Дело, 2012. 132 с.

45. *Харрисон Г.С.* Оценка недвижимости: Учебное пособие / *Г.С.*

Харрисон. Москва: Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», 2013. 281 с.

46. *Худолеева С.А.* Особенности государственной кадастровой оценки земель / С.А. Худолеева. Москва: Анфары, 2011. № 2. 92 с.

47. *Шевчук Д.А.* Оценка недвижимости и управление собственностью / Д.А. Шевчук. Москва: Инфра-М, 2007. 155 с.

48. *Щегольков В.И.* Теория и методы оценки недвижимости / В.И. Щегольков. Санкт-Петербург: Спб ГУЭФ, 2009. 285 с.

49. *Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / П.П. Андронин [и др.]; под ред. Грабового П. Г.* Смоленск: Издательство «Смолин Плюс». Москва: Издательство АСВ, 2012. 639 с.

50. *Эрганова Н.Е.* Методика профессионального обучения: учебное пособие для вузов: доп. УМО вузов РФ / Н. Е. Эрганова. Москва: Академия, 2012. 160 с.

51. *Яскевич Е.Е.* Практика оценки недвижимости / Е.Е. Яскевич. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.



Таблица 4 – Распределение земельного фонда Артемовского городского округа по категориям

Категории земель	Площадь, га	%
Земли сельскохозяйственного назначения	95970,6	47,3
Земли населенных пунктов	12528,0	6,2
Земли промышленности и иного спец. назначения, в том числе:	1550,9	0,76
- промышленности,	61,8	0,03
- энергетики,	709,6	0,3
- транспорта,	738,7	0,4
- связи, радиовещания, телевидения, информатики,	-	-
- для обеспечения космической деятельности,	-	-
- обороны и безопасности,	10,1	0,01
- иного специального назначения	30,7	0,02
Земли особо охраняемых территорий и объектов	16,6	0,01
Земли лесного фонда	79287,3	39,1
Земли водного фонда	71,1	0,03
Земли запаса	13363,0	6,6
Итого земель в границах округа	202 787,5	100,0



Рисунок 2 – Технология государственного кадастрового учета