

УДК 528.44

ОБОСНОВАНИЕ СТОИМОСТИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ ОБРАЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУТЕМ ДЕЛЕНИЯ

*Симоновская Н.А., студентка 4 курса факультета
природопользования и строительства*

*Научные руководители – Зотова Н.А., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент*

*Бадамшина Е.Ю., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ*

Ключевые слова: земельный участок, образование, кадастровые работы, стоимость, смета.

В данной статье приведен расчет стоимости кадастровых работ при подготовке межевого плана при образовании земельных участков путем деления участка с кадастровым номером 02:68:010608:8, расположенный в Мелеузовском районе РБ.

Земля является важнейшим источником природного богатства и одним из основных объектов правового регулирования. От рациональности использования природных земельных ресурсов во многом зависит эффективность государственной экономики [1].

Не только в Республике Башкортостан, но и в России в целом наблюдается увеличение спроса на проведение земельно-кадастровых работ. Это связано с необходимостью постановки на государственный кадастровый учет и дальнейшей регистрацией прав на объекты недвижимости, что в свою очередь создает условия для обеспечения государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество.

Целью данной работы является определение стоимости землеустроительных и кадастровых работ, в итоге которых получают документы необходимые для постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости.

Объектом исследования являются комплекс кадастровых работ при образовании земельных участков путем деления участка с кадастровым номером 02:68:010608:8, расположенный в Мелеузовском районе РБ.

Исходные земельные участки (те участки, которые подлежали разделу) перестают существовать после того, как зарегистрировали новые. После раздела образуются участки меньшей площади, и правом собственности

таких участков является владелец или владельцы исходного участка. Раздел земельного участка осуществляется только по согласию владельца [2].

Исследуемый исходный земельный участок расположен на землях категории населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ИЖС. Заказчиком работ является правообладатель земельного участка.

В соответствии со ст. 702 ГК РФ при выполнении кадастровых работ заключается договор подряда, по которому исполнитель обязуется выполнить определенные работы по заданию заказчика и сдать ее в установленный срок.

В нашем случае определение стоимости оказания услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ выполнен на основе методики, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 18.01.2012 № 14 [3].

Следуя вышеуказанной методике, расчет размера платы за оказание кадастровых услуг определяется по формуле (1):

$$\text{Размер платы} = \text{Трудоемкость} * \text{Цена нормочас} * (1 + \text{НДС}), \quad (1)$$

где Трудоемкость - расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для оказания услуг), в человеко-часах;

Цена нормочас - цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах;

НДС – величина налога на добавленную стоимость в долях.

Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по формуле (2):

$$\text{Цена нормочас} = (\text{ЗПисп} / \text{рабочее время}) * (\text{выручка} / \text{ФОТ}), \quad (2)$$

Рассмотрим порядок расчета сметной стоимости на подготовку межевого плана в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием 2-х земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:68:010608:8.

Производится раздел земельного участка площадью 1103 м² на два земельных участка площадью 552 и 551 м² соответственно. Протяженность границ земельного участка составила 126,54 м. Земельный участок находится в частной собственности гражданина, местоположение границ земельного участка установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Средняя за год планируемая месячная заработная плата специалиста организации (ЗПисп) равна 18000 рублей. Количество рабочих

Таблица 1 - Расчет трудоемкости кадастровых работ

№ п./п.	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчёта	Трудоемкость (чел. часы)
1	Подготовительные работы	-	т.1, т.2, т.4а	итого (сумма 1.1+1.2+1.3)	42,11
1.1	Изучение документов	-	т.1	$A+B$	13,28
A	Объект- земельный участок (шт)	2	-	$A = 1,4*5,6$ Прим.: $K=1,0+0,40*(n-1)$, где n - количество земельных участков	7,84
B	Количество видов документов (шт.)	5	-	$B = 3,4*1,6$ Прим.: $K=1,0+0,60*(n-1)$, где n - количество видов документов (материалов).	5,44
1.2	Полевое обследование геодезической основы	-	т.2	A	24,00
A	Объект - пункт ОМС (шт.)	3	-	$A = 3*8,0$	24,00
1.3	Составление разбивочного чертежа	-	т.4а	$A+B$	4,83
A	Объект- земельный участок (шт)	2	-	$A = 2*2,4$	4,80
B	Протяженность границ земельного участка, (км)	0,13	-	$B = 0,20*1,2*0,13$	0,03
2	Определение координат пунктов съёмочного обоснования	-	т.8	A	4,41
A	Количество точек (шт.)	3	I кат.	$A = 3*1,47$	4,41
3	Определение координат точек	-	т.10	A	1,56
A	Количество характерных точек (шт.)	12	-	$A = 12*0,13$	1,56
4	Вычерчивание графической части межевого плана	-	т.13	$A+B$	8,80
A	Межевой план (шт.)	1	-	$A = 1*4,0$	4,00
B	Лист формата A4 (шт.)	3	-	$B = 3*1,6$	4,80
5	Оформление межевого плана	-	т.16	A	8,00
A	Межевой план (шт.)	1	-	$A = 8,0$	8,00
6	Всего			Сумма строк 1-5	64,88
7	Цена нормочаса			$18000/166*2,5$	271,08
8	Размер платы, рублей			$64,88*271,08*(1+0,2)$	21105,2
ИТОГО, рублей					21106

часов в месяце, потраченное для оказания услуг равно 166 часов. Соотношение Выручки/ФОТ = 2,5; НДС = 0,20 [4]. Расчет трудоемкости кадастровых работ по подготовительным работам, по определению местоположения границ земельного участка, определение его площади и оформление межевого плана, приведена в таблице 1.

Таким образом, стоимость кадастровых работ по образованию земельного участка в результате деления участка с кадастровым номером 02:68:010608:8 составила 21106 рублей.

Библиографический список:

1. Галикеева Г.Г., Зайцева Е.В. Комплексный мониторинг земель сельскохозяйственного назначения (на примере Абзелиловского и Салаватского районов) / Г.Г. Галикеева, Е.В. Зайцева // Современные проблемы агропромышленного комплекса: сборник науч. трудов 69-й междунаучно-практической конф-и. -2016. -С. 228-230.
2. Зотова Н.А., Галикеева Г.Г. О внесении изменений в порядок ведения государственного кадастра недвижимости / Н.А. Зотова, Г.Г. Галикеева // Инновационные технологии и технические средства для АПК: материалы междунаучно-практической конф-и молодых ученых и специалистов. Под общей редакцией Н.И. Бухтоярова, Н.М. Дерканосовой, А.В. Дедова. -Воронеж, 2015. -С. 34-40.
3. Аглетдинова Э.Р., Лукманова А.Д. Кадастровые работы в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 02:66:040103:1097 в ГО г. Нефтекамск РБ / А.Д. Лукманова // Современные проблемы агропромышленного комплекса: сборник научных трудов 71-й Международно-практической конф-и. – Кинель, 2018. - С. 38-40.
4. Ялчигулова И.И. Направления использования ГИС-технологий в землеустройстве / И.И. Ялчигулова, Н.А. Заманова // Современные научно-практические решения XXI века: материалы международной научно-практической конференции. -Воронеж, 2016. -С. 300-303.

JUSTIFICATION OF THE VALUE OF CADASTRAL WORKS IN THE FORMATION OF LAND PLOTS BY MEANS OF FISSION

Simonovskaya N.A., Zotova N.A., Badamshina E.Yu.

Key words: *land, education, cadastral works, cost, estimates.*

This article provides a calculation of the cost of cadastral work in the preparation of the boundary plan for the formation of land by dividing the plot with cadastral number 02: 68: 010608: 8, located in the Meleuz district of Belarus.