

**Департамент образования Вологодской области
бюджетное профессиональное образовательное учреждение
Вологодской области
«ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»**

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по организации практических работ
по ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений
МДК.02.01. Кадастры и кадастровая оценка земель
специальность
21.02.05 Земельно-имущественные отношения

2017 г.

МДК.02.01. Кадастры и кадастровая оценка земель: методические указания к выполнению практических работ.

Методические указания направлены на реализацию профессиональных и общих компетенций. Представленные указания написаны в соответствии с рабочей программой специальности: **21.02.05. Земельно – имущественные отношения** (базовой подготовки)

Объем практических работ по МДК.02.01. Кадастры и кадастровая оценка составляет **104 часа**

Рассмотрена на заседании предметно - цикловой комиссии общепрофессиональных, специальных дисциплин и дипломного проектирования по специальностям 08.02.05 Строительство и эксплуатация автомобильных дорог и аэродромов, 21.02.04 Землеустройство, 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, 35.02.03 Технология деревообработки.

Автор: Попова И.К., преподаватель специальных дисциплин БПОУ ВО «Вологодский строительный колледж»;

Косарева О.Б., преподаватель специальных дисциплин БПОУ ВО «Вологодский строительный колледж»;

Худякова Д.А. преподаватель специальных дисциплин БПОУ ВО «Вологодский строительный колледж».

Таблица1-Распределение часов по междисциплинарному курсу
МДК.02.01. Кадастры и кадастровая оценка земель

Коды профессиональных компетенций	Наименование разделов профессионального модуля	Всего часов	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса					Практика	
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная (часов)	Производственная (часов)
			Всего, часов	в т.ч. лабораторные и практические занятия, часов	в т.ч. курсовая работа, часов	Всего, часов	в т.ч. курсовая работа, часов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ПК 2. 1.	Раздел 1. Назначение и организация государственного кадастра недвижимости	86	56	14		30			
ПК 2. 3. –2. 5.	Раздел 2. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости	124	94	50		30			
ПК 2.2.	Раздел 3. Методика определения кадастровой стоимости земель	102	58	40		44			
	Учебная практика	36						36	
	Производственная практика (по профилю специальности), часов	36							36
	Всего	384	208	104		104		36	36

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	Ошибка! Закладка не определена.
ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ.....	5
КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ	5
ПЕРЕЧЕНЬ ФОРМ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ	6
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:.....	7
МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ.....	8

ВВЕДЕНИЕ

В Практикум входят темы по МДК.02.01. Кадастры и кадастровая оценка земель

В результате изучения МДК.02.01. Кадастры и кадастровая оценка земель обучающийся должен:

иметь практический опыт: - ведения кадастровой деятельности;

уметь:

- формировать сведения об объекте недвижимости в единый государственный реестр недвижимости;
- осуществлять кадастровую деятельность;
- выполнять кадастровую работу по подготовке документов для осуществления кадастрового учета;
- составлять межевой план с графической и текстовой частями;
- организовывать согласование местоположения границ земельных участков и оформлять это актом;
- проводить обследование объекта и составлять технический план здания, сооружения; формировать сведения в государственный кадастр недвижимости о картографической и геодезической основах кадастра;
- оформлять договор подряда на выполнение кадастровых работ;
- владеть правовыми основами кадастровых отношений (Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" («О государственном кадастре недвижимости»)).

знать:

- предмет регулирования отношений, связанных с ведением государственного кадастра недвижимости;
- принципы ведения государственного кадастра недвижимости; геодезическую основу кадастра недвижимости; картографическую основу кадастра недвижимости; состав сведений государственного

кадастра недвижимости об объекте недвижимости; основания осуществления кадастрового учета; особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости;

- порядок освидетельствования объекта и основы технической инвентаризации.

ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

Аудиторная практическая работа выполняется по заданию преподавателя, с/без его непосредственного участия.

При предъявлении видов заданий на аудиторную практическую работу преподаватель использует дифференцированный подход на индивидуальном уровне к студентам. Практическая работа может осуществляться индивидуально по группам обучающихся в зависимости от цели, объема, конкретной тематики, уровня сложности, уровня умений обучающихся.

Перед выполнением студентом аудиторной практической работы преподаватель проводит инструктаж по выполнению задания, который включает: цель задания, его содержание, сроки выполнения, ориентировочный объем работы, основные требования к результатам работы, критерии оценки. В процессе инструктажа преподаватель предупреждает студентов о возможных типичных ошибках, встречающихся при выполнении задания.

В качестве форм и методов контроля аудиторной практической работы студентов использованы: оценка результатов выполнения проверочных работ, устный опрос, письменная проверка.

После выполнения работы студент должен представить отчет о проделанной работе с полученными результатами и устно ее защитить.

При отсутствии студента по неуважительной причине студент выполняет работу самостоятельно во внеаудиторное время и защищает на консультации.

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

Оценка «5» ставится: практическая работа выполнена в полном объеме, в соответствии с заданием, с соблюдением последовательности выполнения, выполнена без ошибок; оформлена аккуратно.

Оценка «4» ставится: практическая работа выполнена в полном объеме, в соответствии с заданием, с соблюдением последовательности выполнения, частично с помощью преподавателя, присутствуют незначительные ошибки; работа оформлена аккуратно.

Оценка «3» ставится: практическая работа выполнена в полном объеме, в соответствии с заданием, частично с помощью преподавателя, присутствуют ошибки; по оформлению работы имеются замечания.

Оценка «2» ставится: обучающийся не подготовился к практической работе, допустил грубые ошибки, по оформлению работы имеются множественные замечания.

ПЕРЕЧЕНЬ ФОРМ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

№	Тема программы	Форма задания	Количество часов
Раздел 1. Назначение и организация государственного кадастра			
1.	Тема 1.1. Основные понятия и виды государственного кадастра	Заполнение земельно-учетной документации	8
2.	Тема 1.3. Нормативно - правовая основа ведения государственного кадастра недвижимости		6
Раздел 2. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости			
3.	Тема 2.1. Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества	Заполнение земельно-учетной документации	26
4.	Тема 2.2. Инвентаризация и технический учет объектов недвижимости	Оформление земельно- кадастровой документации	24
Раздел 3. Методика определения кадастровой стоимости земель			
5.	Тема 3.1. Оценка земель: понятие и содержание оценки земель	Расчеты	24
6.	Тема 3.2. Основные положения методики комплексного ценового зонирования территории городов и поселков	Расчеты	16
Итого:			104

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Затолокина Н.М. Основы землеустройства [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Затолокина Н.М.— Электрон.текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 140 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/57278.html>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Кадастровый учет недвижимого имущества [Электронный ресурс]: вопросы и ответы/ Г.А. Мисник [и др.].— Электрон.текстовые данные.— М.: Статут, 2015.— 176 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49070.html>.— ЭБС «IPRbooks»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

Практическое занятие

Тема: Формирование сведений об объекте недвижимости в государственный кадастр недвижимости

Цель: Научиться составлять реестр объектов недвижимости

Приобретаемые умения и навыки: Научиться оформлять разделы ЕГРН

Материалы и оборудование: компьютер, данные об объектах недвижимости в текстовой форме

Норма времени: 8 часов

Ход работы:

Вопросы:

1. Перечислите разделы государственного кадастра недвижимости
2. Дайте определение – реестр объектов недвижимости

Задание:

1. Используя данные практического занятия №1 занести данные об объекте недвижимости в реестр объектов недвижимости

Реестр объектов недвижимости

Кадастровый номер	Местоположение	Наименование землепользователя	Целевое назначение	Разрешенное использование	Вид права	Площадь фактическая в кв.м.

По окончании работы сделать вывод и сдать работу на проверку преподавателю.

Практическое занятие

Тема: Решение задач по порядку реализации правомочий собственника, землевладельца и землепользователя

Цель: Научиться решать задачи, связанные с правом собственности на землю и правом пользования землей.

Норма времени: 2 часа

Материалы:

- Гражданский кодекс РФ, часть вторая от 26.01.1996 года (в новой редакции)
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года (с изменениями)

Дайте ответы на вопросы:

1. Что относится к вещным правам?
2. Перечислите обязательственные права?

Задание: Решите задачи и укажите статьи земельного кодекса РФ, которые дают ответ на поставленные вопросы.

Задача 1

Фирма «Заря» приобрела здание для расширения своей предпринимательской деятельности в селе Богучары Воронежской области. При покупке здания земля, на которой оно находится, перешла к фирме в постоянное (бессрочное) пользование. Фирма обратилась в районную администрацию с просьбой о приобретении данного участка в собственность.

Какое решение примет районная администрация. Решите дело.

Задача 2

Гражданин Юрьев имеет земельный участок для индивидуального жилищного строительства. Он начал возводить жилой дом. Но не смог соблюсти требования градостроительного регламента, в результате чего произошло затопление соседнего земельного участка.

Может Юрьев дальше возводить это здание? Решите дело.

Задача 3

Гражданин Сидоров обратился в местную администрацию с просьбой предоставить под огород земельный участок в постоянное (бессрочное) пользование. В администрации отказались и предложили оформить на праве аренды.

Кто прав в данной ситуации? Решите дело.

Задача 4

У гражданки Петровой на земельном участке был установлен публичный сервитут. В результате этого возникли существенные затруднения в использовании земельных участков по назначению. Петрова обратилась в местную администрацию с просьбой предоставить ей в собственность другой земельный участок. Администрация отказалась, ссылаясь на то, что ей оплачивают обременение, установленное на её земельном участке. Решите дело.

Задача 5

Гражданин Иванов, работая на железной дороге, получил служебный земельный надел. Через 2 года он уволился, но продолжал пользоваться земельным участком, мотивируя это тем, что высадил на участке дорогие сорта кустарника. Администрация железной дороги обратилась в суд. В чью пользу решиться дело?

Задача 6

Гражданка Иванова умерла, оставив в наследство внуку земельный участок, площадью 10 соток в садоводческом товариществе. Ее внук был сирота 12 лет. Его опекун отдала земельный участок в аренду. Правомерны ли действия опекуна?

Сделайте вывод:

Практическое занятие

Тема: Составление образцов договоров аренды, дарения, купли – продажи, залога земельного участка и иных документов для совершения сделок с землей

Цель: Научиться составлять договор аренды земельного участка, договор дарения земельного участка, договор купли-продажи земельного участка.

Материалы: Образцы договора аренды земельного участка, договора дарения земельного участка, договора купли-продажи земельного участка. Свидетельство о собственности на земельный участок, ФЗ «О кадастровой деятельности (О государственном кадастре недвижимости)» № 221-ФЗ от 24.07.07.; Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года (с изменениями)

Норма времени: 4 часа

Вопросы для допуска:

1. Что такое сделка? Дайте определение.
2. Перечислите виды сделок с землей.
3. В какой форме совершаются сделки с землей?

Задание 1: Оформите договор аренды земельного участка из земель, находящихся в собственности г. Вологды. Площадь гаражного бокса – 24,9 кв.м. Срок аренды – 10 лет.

Задание 2: Оформите договор дарения земельного участка на основании свидетельства о собственности на земельный участок, выданного преподавателем.

Задание 3: Оформите договор купли – продажи земельного участка на основании свидетельства о собственности на земельный участок, выданного преподавателем.

Сделайте вывод:

Практическое занятие

Тема: Оформление кадастрового паспорта земельного участка

Наименование работы: Предоставление выписок из ГКН

Цель: Изучить требования к составу сведений кадастрового паспорта земельного участка

Приобретаемые умения и навыки: Уметь заполнять разделы кадастрового паспорта земельного участка

Материалы и оборудование: запрос о предоставлении сведений ГКН, формы бланков КПЗУ, требования к оформлению кадастрового паспорта, сведения о ранее учтенном земельном участке.

Литература: ФЗ «О кадастровой деятельности (О государственном кадастре недвижимости)» № 221-ФЗ от 24.07.07.

Норма времени: 4 часа

Вопросы для допуска к работе:

1. Определение кадастрового паспорта?
2. Сколько экземпляров КПЗУ изготавливается?

Ход работы:

Задание:

1. Оформить запрос о предоставлении сведений ЕГРН о земельном участке.
2. Заполнить бланки КПЗУ используя выданные преподавателем материалы.

Выбираем земельный участок.

Заполняем разделы КПЗУ:

КП. 1 – общие сведения

КП. 2 - вычерчиваем границы земельного участка, используя принятые условные обозначения.

КП. 3 - заполняем сведения о частях земельного участка и обременениях

КП. 4 – вычерчиваем план границ части земельного участка, используя принятые условные обозначения.

По окончании работы сделать вывод и сдать работу на проверку преподавателю.

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1 " " _____ 20__ г. N _____ <1>

1	Кадастровый номер:	2	Лист N ____	3	Всего листов _____
4	Номер кадастрового квартала <2>: _____				
5	Предыдущие номера <3>: _____	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости <4>: _____		
7	<5> _____				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства <6>: _____				
9	Адрес (описание местоположения) <7>: _____				
10	Категория земель <8>: _____				
11	Разрешенное использование <9>: _____				
12	Площадь <10>: _____				
13	Кадастровая стоимость <11>: _____				
14	Сведения о правах <12>: _____				
15	Особые отметки <13>: _____				
16	Сведения о природных объектах <14>: _____				
17	Дополнительные сведения:				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке) <19>: _____				
19	Сведения о кадастровых инженерах <20>: _____				

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

м.п.

" __ " _____ 20__ г. N _____ <1>

1	Кадастровый номер: 2	Лист N _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка <21>			
5	Масштаб <22> _____			
(полное наименование должности)		(подпись) (инициалы, фамилия)		

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

" _ " _____ 20__ г. N _____ <1>

1	Кадастровый номер:	2	Лист N _____	3	Всего листов _____
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
N п/п	Учетный номер части <23>	Площадь <24> (м2)	Характеристика части <25>		
1	2	3	4		

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

" __ " _____ 20__ г. N _____ [<1>](#)

1	Кадастровый номер:	2	Лист N _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) части земельного участка <26>		Учетный номер части <27> _____		
5	Масштаб <23> _____				

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

м.п.

<1> Указываются дата регистрации кадастрового паспорта земельного участка и регистрационный номер, составляемый из номера книги учета выданных сведений и номера документа (порядкового номера записи в книге), разделенных знаком "-" (короткое тире). На всех экземплярах одного кадастрового паспорта земельного участка проставляется один регистрационный номер. Допускается словесно-цифровой способ оформления даты, например, 23 февраля 2014 г.

<2> Указывается учетный номер кадастрового квартала, в котором фактически располагается земельный участок.

<3> Указываются ранее присвоенный государственный учетный номер земельного участка либо номера земельных участков, из которых образован данный участок.

<4> Указываются: дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) - в отношении земельных участков, учтенных по правилам Федерального [закона](#) от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 31, ст. 4017; 2008, N 30, ст. 3597, 3616; 2009, N 1, ст. 19; N 19, ст. 2283; N 29, ст. 3582; N 52, ст. 6410, 6419; 2011, N 1, ст. 47; N 23, ст. 3269; N 27, ст. 3880; N 30, ст. 4563, 4594, 4605; N 49, ст. 7024, 7061; N 50, ст. 7365; 2012, N 31, ст. 4322; 2013, N 14, ст. 1651; N 23, ст. 2866; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4083; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4211, 4218); дата открытия подраздела - в отношении земельных участков, учтенных по правилам Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 2, ст. 149; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 27, ст. 2881; N 50, ст. 5279) до вступления в силу Федерального [закона](#) от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"; дата утверждения документа, подтверждающего право на земельный участок в отношении земельных участков, учтенных до вступления в силу Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре".

<5> В случае оформления кадастрового паспорта ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указываются слова "единое землепользование". В случае оформления кадастрового паспорта многоконтурного земельного участка указываются слова "многоконтурный земельный участок".

<6> Указываются кадастровые номера расположенных в границах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

<7> Указывается адрес земельного участка, а при его отсутствии - описание местоположения.

<8> Указывается соответствующая установленная категория земель.

<9> Указывается вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с записями в ГКН.

<10> Указываются площадь земельного участка с округлением до 1 квадратного метра и погрешность ее вычисления (при наличии сведений о погрешности в ГКН).

<11> Указываются последние по дате внесения в ГКН сведения о величине кадастровой стоимости земельного участка.

<12> Указываются:

в отношении не зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377; 2005, N 1, ст. 15, 22, 25, 40, 43; N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. 17; N 17, ст. 1782; N 23, ст. 2380; N 27, ст. 2881; N 30, ст. 3287; N 52, ст. 5498; 2007, N 31, ст. 4011; N 41, ст. 4845; N 43, ст. 5084; N 46, ст. 5553; N 48, ст. 5812; 2008, N 20, ст. 2251; N 27, ст. 3126; N 30, ст. 3597, 3616; N 52, ст. 6219; 2009, N 1, ст. 14; N 19, ст. 2283; N 29, ст. 3611; N 52, ст. 6410, 6419; 2010, N 15, ст. 1756; N 25, ст. 3070; N 49, ст. 6424; 2011, N 1, ст. 47; N 13, ст. 1688; N 23, ст. 3269; N 27, ст. 3880; N 30, ст. 4562, 4594; N 48, ст. 6730; N 49, ст. 7056, 7061; N 50, ст. 7347, 7359, 7365; N 51, ст. 7448; 2012, N 24, ст. 3078; N 27, ст. 3587; N 29, ст. 3998; N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7619, 7643; 2013, N 14, ст. 1651; N 30, ст. 4084; N 44, ст. 5633; N 51, ст. 6699; 2014, N 11, ст. 1098; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4218, 4225) вещных прав на объект недвижимости (при наличии):

вид права и размер доли в праве;

правообладатель (с указанием фамилии, имени, отчества (полностью, последнее при наличии), полного наименования юридического лица). Дополнительно указываются реквизиты документов, на основании которых в ГКН внесены соответствующие сведения;

в отношении зарегистрированных в ЕГРП в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" вещных прав:

вид права, номер и дата государственной регистрации данного права, согласно записи ЕГРП, а также размер доли в праве;

правообладатель (с указанием фамилии, имени, отчества (полностью, последнее при наличии), полного наименования юридического лица). Если правообладателем является публичное образование, в том числе иностранное государство, указывается его полное наименование.

Если зарегистрировано право общей совместной собственности, указываются слова: "Общая совместная собственность". Если зарегистрировано право общей долевой собственности, указываются слова: "Общая долевая собственность". Если в данной строке не умещается весь список правообладателей, то последний оформляется на отдельном листе, а в строке указываются вид права и слова "список правообладателей прилагается на листе N _____". Данный лист удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа.

Если в ЕГРП имеется несколько актуальных записей о государственной регистрации различных видов вещных прав, указываются данные обо всех правообладателях.

В отношении земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и право общей долевой собственности на которые не зарегистрировано в ЕГРП, указываются:

вид права - слова "общая долевая собственность";

сведения о правообладателе - слова "собственники помещений в многоквартирном доме".

В отношении иных земельных участков, право собственности на которые возникает в соответствии с законодательством Российской Федерации вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРП, указываются слова: "Право собственности возникает в силу Федерального закона _____" и приводится норма Федерального закона, в силу которой право собственности считается возникшим не с момента государственной регистрации прав (при наличии таких сведений в ГКН).

<13> При отсутствии сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в ГКН координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, указываются слова "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства".

При оформлении кадастрового паспорта многоконтурного земельного участка указывается общее количество контуров границы многоконтурного земельного участка, список учетных номеров контуров границы с указанием площади каждого контура границы. Если полный список учетных номеров контуров границы не умещается в указанной строке, допускается оформлять его на отдельном листе. В данном случае указываются слова "Граница земельного участка состоит из _____ (указывается количество) контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе N ____". На указанном листе в виде таблицы приводится список учетных номеров контуров границы многоконтурного земельного участка с указанием их площади и графы для примечаний. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указываются кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование, и их площади.

В случае если границы земельного участка пересекают границы смежных земельных участков, указываются слова "Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) _____".

В случае если в ГКН содержатся сведения о характеристиках земельного участка, отличные от сведений о характеристиках земельного участка, содержащихся в ЕГРП, указывается: "Сведения о характеристиках земельного участка, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, отличаются от сведений о характеристиках земельного участка, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В случае если посредством земельного участка, в отношении которого оформляется кадастровый паспорт, обеспечен доступ к другому земельному участку, приводится соответствующая информация с указанием кадастрового номера земельного участка, к которому обеспечен такой доступ.

Если в ГКН внесена отметка о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования (коммерческого использования) либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (коммерческого использования), или отметка о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования (коммерческого использования) либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке, указывается соответствующая информация, например:

"Принят(о) _____ (указываются вид, реквизиты (дата и номер) акта и наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших данный акт) о предоставлении земельного участка для строительства наемного дома _____ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Принят(о) _____ (указываются вид, реквизиты (дата и номер) акта и наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших данный акт) о предоставлении земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома _____ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Заключен договор _____ (указываются реквизиты (дата и номер) договора и наименование сторон договора) о предоставлении земельного участка для строительства наемного дома _____ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Заключен договор _____ (указываются реквизиты (дата и номер) договора и наименование сторон договора) о предоставлении земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома _____ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Принято решение _____ (указываются дата и номер при наличии) собственника земельного участка о строительстве на земельном участке наемного дома _____ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Заключен договор _____ (указываются реквизиты (дата и номер) договора и наименование сторон договора) о предоставлении поддержки для создания и эксплуатации наемного дома социального использования.".

Если в ГКН внесена отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков в случае, предусмотренном [частью 4 статьи 45.1](#) Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", указывается соответствующая информация, например:

"Местоположение границы от т. __ до т. __ (указываются обозначения точек) считается спорным до разрешения спора в установленном порядке или до _____ (указывается дата окончания контрольного срока действия отметки о наличии земельного спора).

<14> Указываются при наличии в ГКН сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка.

<15> Указываются кадастровые номера всех земельных участков, одновременно образованных с земельным участком, в отношении которого оформляется кадастровый паспорт.

<16> Указывается кадастровый номер земельного участка, характеристики которого изменились в результате выдела земельных участков в счет доли в праве или раздела с сохранением исходного в измененных границах.

<17> Указываются кадастровые номера всех земельных участков, подлежащие снятию или снятые (в случае если права на образованные земельные участки возникают вне зависимости от момента государственной регистрации прав в ЕГРП) с кадастрового учета после государственной регистрации прав на образованные земельные участки, указанные в [строке "17.1"](#).

<18> Указываются кадастровые номера всех земельных участков, образованных из земельного участка, в отношении которого оформляется кадастровый паспорт.

<19> Указывается:

"Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные" и дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - в отношении объекта недвижимости, сведения ГКН о котором имеют статус "временные";

"Объект недвижимости снят с кадастрового учета" и дата его снятия с государственного кадастрового учета - в отношении объекта недвижимости, который прекратил существование.

"Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные" - в отношении объекта недвижимости, сведения о котором имеют статус "учтенные".

"Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные" - в отношении объекта недвижимости, сведения о котором имеют статус "ранее учтенные".

<20> Указываются сведения обо всех кадастровых инженерах, выполнявших кадастровые работы в отношении объекта недвижимости: фамилия, имя, отчество (полностью, последнее при наличии), идентификационный номер квалификационного аттестата кадастрового инженера, сокращенное наименование юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, дата проведения кадастровых работ.

<21> План (чертеж, схема) земельного участка отображается при наличии в ГКН координат характерных точек границы земельного участка, определенных в системе координат, используемой при ведении ГКН. Дополнительно отображаются границы учтенных частей земельного участка, если они не накладываются друг

на друга и не перегружают план. В этом случае [раздел КП.4](#) не оформляется. Дополнительно отображаются сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий. На план (чертеж, схему) границ земельного участка могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения границ земельного участка. План (чертеж, схема) границ изготавливается любым доступным способом - рукописным или автоматизированным, в том числе с использованием копировально-множительной техники. Для обеспечения читаемости в случае применения масштабов уменьшения допускается отображать отдельные части границы земельного участка и его частей упрощенно (без отображения отдельных, близко расположенных характерных точек границы). В этом случае на плане на отдельной выноске отображается в более крупном масштабе часть границы земельного участка или его части. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, на плане отображается схема расположения единого землепользования в пределах соответствующего кадастрового квартала. Если при соблюдении данного условия изображение не уместится на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок). На последующих листах [раздела КП.2](#) в виде выносок отображаются планы входящих в единое землепользование земельных участков в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). В случае если заявителем запрошены сведения о едином землепользовании в объеме сведений об отдельных, входящих в состав единого землепользования, земельных участках, на последующих листах [раздела КП.2](#) в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы), оформляются только планы таких отдельных участков.

При оформлении плана (чертежа, схемы) многоконтурного земельного участка в поле изображения [строки "4"](#) отображается план (чертеж, схема) многоконтурного земельного участка в пределах соответствующего кадастрового квартала в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). Если при соблюдении данного условия изображение не уместится на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного [раздела](#), в том числе с применением выносок (врезок). На последующих листах [раздела КП.2](#) в виде выносок отображаются планы соответствующих контуров границы в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). Если заявителем запрошены сведения о многоконтурном земельном участке в составе отдельных контуров многоконтурного земельного участка, на последующих листах [раздела КП.2](#) в виде выносок отображаются планы тех контуров границы многоконтурного земельного участка, сведения о которых запрошены.

<22> Указывается масштаб плана.

<23> Указывается учетный номер части земельного участка. Если ограничение (обременение) относится ко всему земельному участку, в данной графе проставляется знак "-" (прочерк).

<24> Указывается площадь части земельного участка. Если обременение установлено на весь земельный участок, указывается слово "весь".

<25> Указываются сведения об обременениях, установленных на часть земельного участка или на весь земельный участок, в объеме следующих сведений:

в отношении ограничений (обременений) прав, не зарегистрированных в ЕГРП: вид, срок действия ограничения (обременения) прав, реквизиты документа, на основании которого возникло ограничение (обременение) права; при наличии соответствующих сведений в ГКН указываются сведения о лицах либо объектах недвижимости, в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) обременения (ограничения прав). В отношении ограничений (обременений), возникших в связи с вхождением части земельного участка или всего земельного участка в зону с особыми условиями использования территории, дополнительно указывается содержание ограничения использования части земельного участка или всего земельного участка в пределах такой зоны, учетный номер такой зоны и реквизиты акта органа, принявшего решение об установлении такой зоны;

в отношении ограничений (обременений) прав, зарегистрированных в ЕГРП: вид ограничения (обременения) права, данные о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: о физическом лице - его фамилия, имя, отчество (полностью, последнее - при наличии), о юридическом лице, об органе государственной власти или органе местного самоуправления - его полное наименование, если лицом, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, является публичное образование, в том числе иностранное государство, указывается его полное наименование;

наименование, реквизиты судебного акта об установлении запрета на совершение органом кадастрового учета действий в сфере государственного кадастрового учета.

В случае если сведения ГКН о части земельного участка имеют статус "временные", указывается слово "временные", а также дата истечения временного характера сведений о части земельного участка.

<26> Отображается план (чертеж, схема) границ части земельного участка, если границы такой части не отображены в [разделе КП.2](#).

<27> Указывается учетный номер части земельного участка.

Примечание. В случае отсутствия в ГКН координат характерных точек границы земельного участка [раздел КП.2](#) не оформляется. [Разделы КП.3](#) и [КП.4](#) оформляются только при наличии в ГКН соответствующих сведений.

Изготовление и заполнение кадастрового паспорта земельного участка на бумажном носителе допускается осуществлять машинописным (в том числе с использованием компьютерной техники) способом. Рукописным способом допускается вписывать отдельные слова и тому подобное чернилами, пастой или тушью. Разделы, предназначенные для отражения в текстовой форме сведений о земельном участке, оформляются на стандартных листах бумаги формата А4. Для оформления разделов, предназначенных для отражения в графической форме сведений о земельном участке, допускается использование стандартных листов бумаги большего формата. Разделы изготовленного кадастрового паспорта земельного участка не брошюруются.

Если вносимые в раздел кадастрового паспорта земельного участка сведения не уместятся на одном листе, допускается размещать их на нескольких листах этого же раздела. На каждом листе указывается его порядковый номер. Нумерация листов осуществляется по порядку в пределах всего документа арабскими цифрами. На каждом листе также указывается общее (всего) количество листов, содержащихся в кадастровом паспорте земельного участка.

Сведения в кадастровый паспорт земельного участка заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в ГКН. При оформлении кадастрового паспорта на бумажном носителе в незаполненных строках и графах проставляется знак "-" (прочерк). Каждый раздел кадастрового паспорта земельного участка удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа. Подпись производится чернилами (пастой) синего цвета.

Даты в кадастровом паспорте земельного участка указываются в последовательности: день месяца, месяц, год. Допускается словесно-цифровой способ оформления даты, например, 23 февраля 2014 г.

Практическое занятие

Тема: "Оформление фрагментов межевого плана по установлению границ объектов землеустройства (лист 4)"

Цель урока: научиться оформлять межевой план в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Вид учебного занятия: практическая работа

Тип учебного занятия: выработка умений и навыков

Умения и навыки: навыки работ специалиста-землеустроителя

Норма времени: 2 часа

Оборудование: Каталог координат, картографический материал, раздел межевого плана (Сведения об образуемых земельных участках).

Ход работы: Заполнить раздел в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921(ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651).

Вывод:

Практическое занятие

Тема: "Оформление фрагментов межевого плана по установлению границ объектов землеустройства (лист 5)"

Цель урока: научиться оформлять межевой план в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Вид учебного занятия: практическая работа

Тип учебного занятия: выработка умений и навыков

Умения и навыки: навыки работ специалиста-землеустроителя

Норма времени: 2 часа

Оборудование: Каталог координат, картографический материал, раздел межевого плана (Сведения об уточняемых земельных участках).

Ход работы: Заполнить раздел в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921(ред. от 23.11.2016) "Об

утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651)

Вывод:

Практическое занятие

Тема: "Оформление текстовой части межевого плана"

Цель урока: научиться оформлять текстовую часть межевого плана

Вид учебного занятия: практическая работа

Тип учебного занятия: выработка умений и навыков

Умения и навыки: навыки работ специалиста-землеустроителя

Норма времени: 2 часа

Оборудование: Каталог координат, картографический материал, межевой план.

Ход работы: Заполнить межевой план в соответствии с требованиями

Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921(ред. от 23.11.2016)

"Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651)

Вывод:

Практическое занятие

Тема: "Требования к оформлению графической части межевого плана "

Цель урока: ознакомиться с оформлением графической части межевого плана

Вид учебного занятия: практическая работа

Тип учебного занятия: выработка умений и навыков

Умения и навыки: навыки работ специалиста-землеустроителя

Норма времени: 2 часа

Оборудование: Каталог координат, картографический материал, межевой план.

Ход работы: Заполнить межевой план в соответствии с требованиями

Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921(ред. от 23.11.2016)

"Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651)

Вывод:

Практическое занятие

Тема: "Составление схемы расположения земельных участков и их частей"

Цель урока: научиться оформлять схему расположения земельных участков.

Вид учебного занятия: практическая работа

Тип учебного занятия: выработка умений и навыков

Умения и навыки: навыки работ специалиста-землеустроителя

Норма времени: 2 часа

Оборудование: Каталог координат, картографический материал, межевой план.

Ход работы: Составить схему расположения земельных участков в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921(ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651)

Вывод:

Практическое занятие

Тема: "Составление чертежа земельных участков и их частей"

Цель урока: научиться оформлять чертеж земельных участков и их частей.

Вид учебного занятия: практическая работа

Тип учебного занятия: выработка умений и навыков

Умения и навыки: навыки работ специалиста-землеустроителя

Норма времени: 2 часа

Оборудование: Каталог координат, картографический материал, межевой план.

Ход работы: Составить чертеж земельных участков и их частей в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921(ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава

сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651)

Вывод:

Практическое занятие

Тема: "Составление схемы геодезических построений"

Цель урока: научиться оформлять схему геодезических построений.

Вид учебного занятия: практическая работа

Тип учебного занятия: выработка умений и навыков

Умения и навыки: навыки работ специалиста-землеустроителя

Норма времени: 2 часа

Оборудование: Каталог координат, картографический материал, межевой план.

Ход работы: Составить схемы геодезических построений в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921(ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651)

Вывод:

Практическое занятие

Тема: составление межевого плана в связи с уточнением границ земельного участка

Цель работы: изучить форму межевого плана и составить межевой план земельного участка, границы которого уточняют.

Материалы и оборудование: Форма межевого плана, Приказ Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 № 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных

участков", ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" № 221 от 24.07.2007 г.

Норма времени: 6 часов

Исходные данные:

Земельный участок с кадастровым номером 35:24:0404004:34, расположенный по адресу: г. Вологда, с/т «Керамик», уч.158. Собственник Иванов Иван Иванович, участок принадлежит на основании свидетельства о государственной регистрации права 35-АБ № 123598 от 12.04.2012 г. Площадь земельного участка с кадастровым номером 35:24:0404004:34 по документу 600 кв. м. Съёмка выполнена электронным GNSS-приемником спутниковым геодезическим многочастотным Trimble R4.

Привязка была произведена к пунктам опорно-межевой сети ОМС 205 и ОМС 206. Съёмка произведена в системе МСК-35 2 зона.

Смежными с земельным участком являются:

Сосед 1 - Смирнов Андрей Иванович, паспорт серия 1919 № 232323, выдан УВД г.Вологды 01.06.2009 г., проживающий по адресу: г.Вологда, ул.Пролетарская, д.5, кв.48

Кадастровый номер участка 35:24:0404004:33, принадлежит Смирнову А.И. на праве собственности.

Согласование с правообладателем смежного земельного участка проведено путем почтового отправления извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка.

Сосед 2 – Смирнова Ирина Васильевна, паспорт 1919 № 332233, выдан УВД г.Вологды 05.03.2010 г., проживающая по адресу: г. Вологда, ул. Ме-лиораторов, д.6.

Земельный участок с кадастровым номером 35:24:0000000:71

Согласование с правообладателем смежного земельного участка проведено лично.

Координаты исходных пунктов и характерных точек земельного участка приведены в таблице 6.

Таблица 6. Координаты исходных пунктов и характерных точек земельного участка.

Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
		X	Y
2	3	4	5
омс 795	3	349536.39	2319542.74
омс 780	3	355413.09	2330392.62
омс 779	3	348776.59	2313109.89

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Уточненные координаты, м	
	X	Y
1	4	5
н1	349615.90	2321373.43
н2	349630.47	2321389.82
н3	349616.58	2321402.89
н4	349621.62	2321407.48
н5	349620.57	2321410.34
н6	349592.94	2321397.33
н7	349598.61	2321390.79
н1	349615.90	2321373.43

Схема геодезических построений представлена в Приложении 12.

В Приложении 13 приведена схема расположения земельного участка, а чертеж непосредственно контура участка имеется в Приложении 14.

Вводные пояснения

Уточнение границ земельного участка и его площади выполняется при наличии у гражданина Свидетельства о праве собственности, Постановления или решения о передачи в собственность, а также иного документа, подтверждающего законную передачу земельного участка в собственность. Результатом данного вида кадастровых работ являются кадастровый паспорт или выписка с уточненными площадью и конфигурацией, а в некоторых случаях адресом, категорией и видом разрешенного использования.

Уточнение границ земельного участка выполняется в том случае, когда земельный участок считается ранее учтенным. Ранее учтенным земельным

участком принято понимать такой участок, который был предоставлен физическому или юридическому лицу на основании решения уполномоченного органа власти.

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета. А именно — заявления об учете изменений уникальных характеристик земельного участка (в связи с уточнением местоположения его границ).

Приказом Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 № 412 утверждена форма межевого плана, требования к его подготовке, а также примерная форма извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

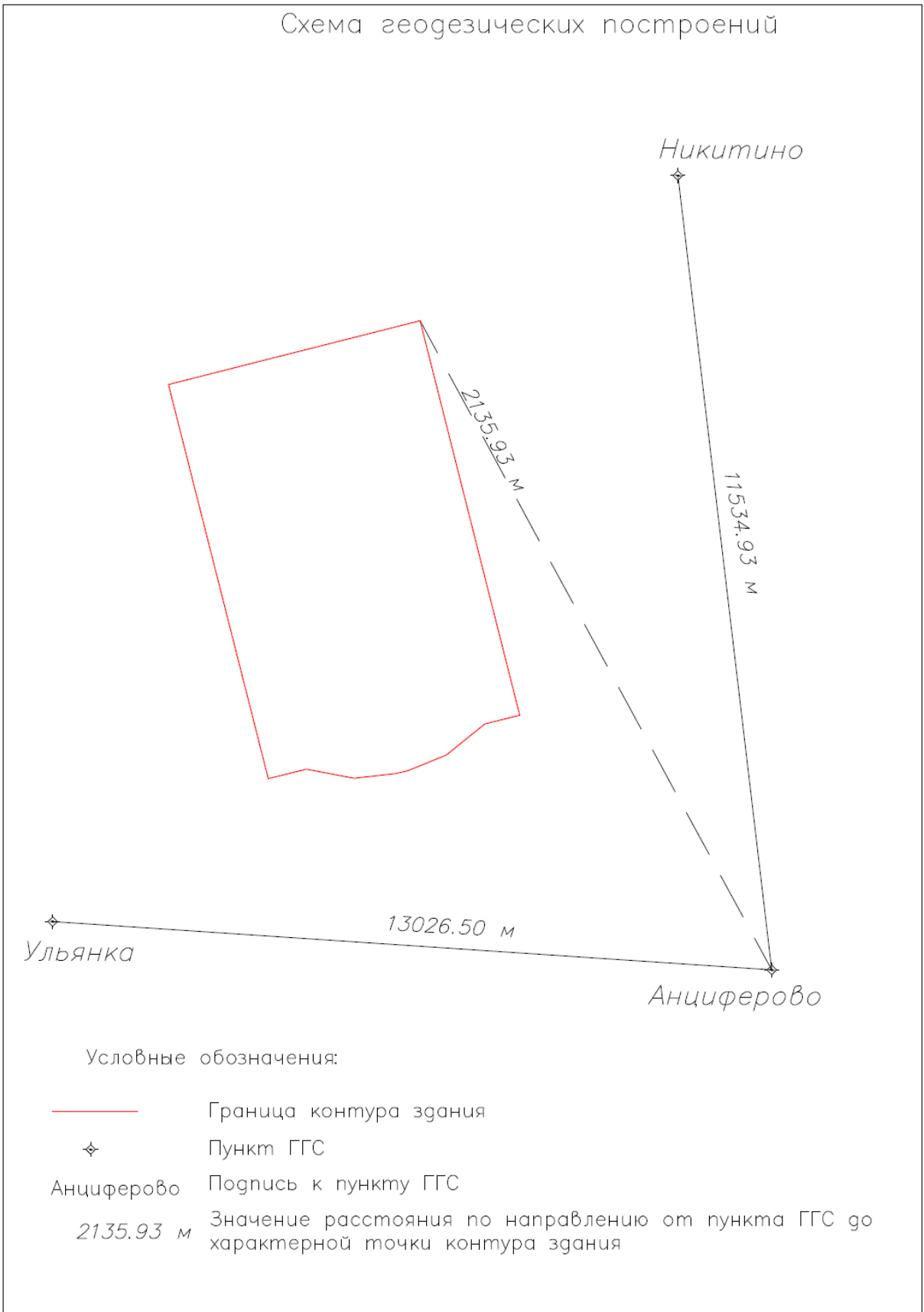
Примечание: ввиду регулярных внесений изменений в нормативноправовые акты Российской Федерации следует следить за актуальностью Приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана, требования к его подготовке, а также примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

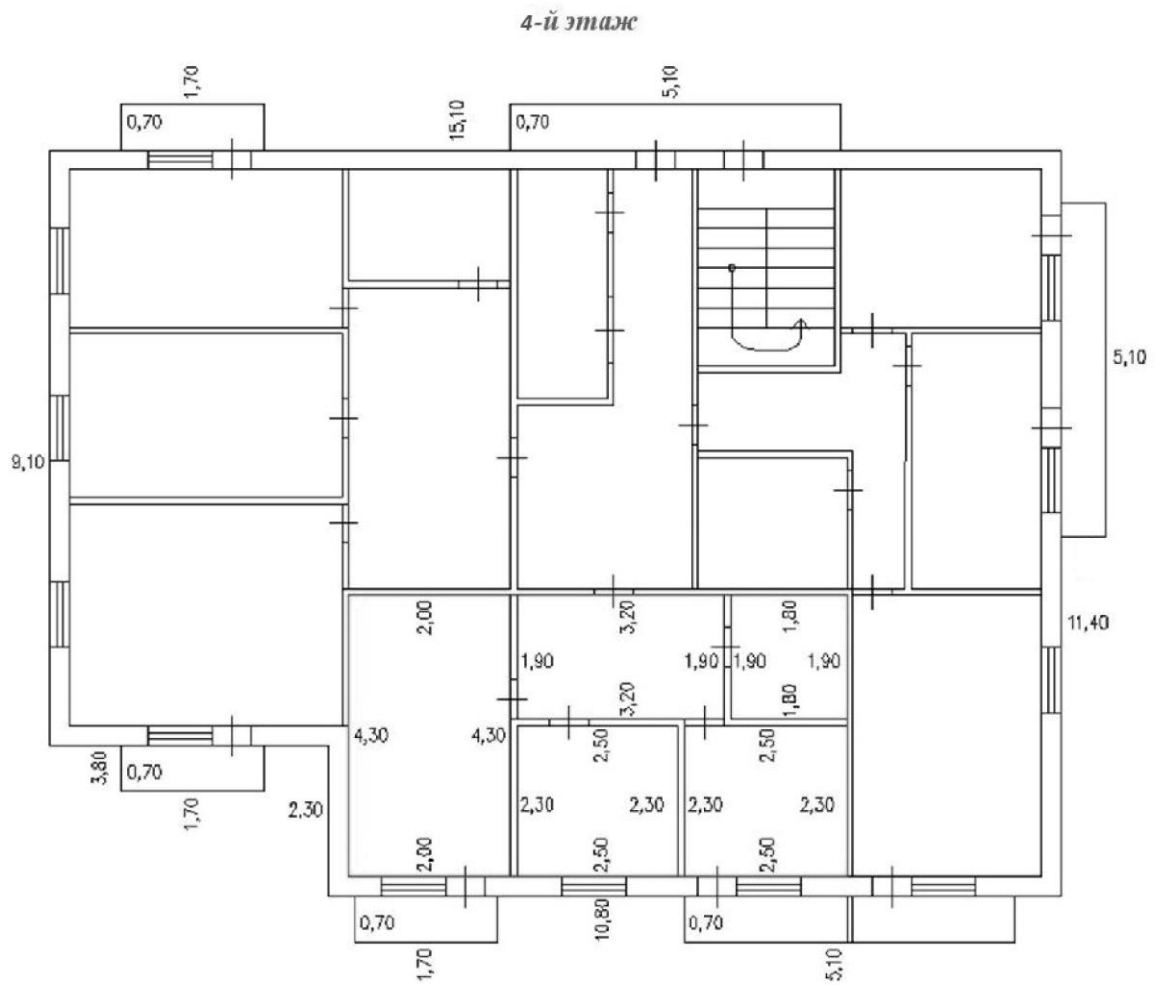
Порядок выполнения работы

Задание 1. Оформить межевой план в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 № 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

Задание 2. Составить акт согласования границ земельного участка.

Схема геодезических построений






Масштаб 1:100

Условные обозначения: 2,40 - *линейный размер (м)*

 - *стены, перегородки*

 - *граница вновь созданного помещения*

 - *стена с окном и дверью*


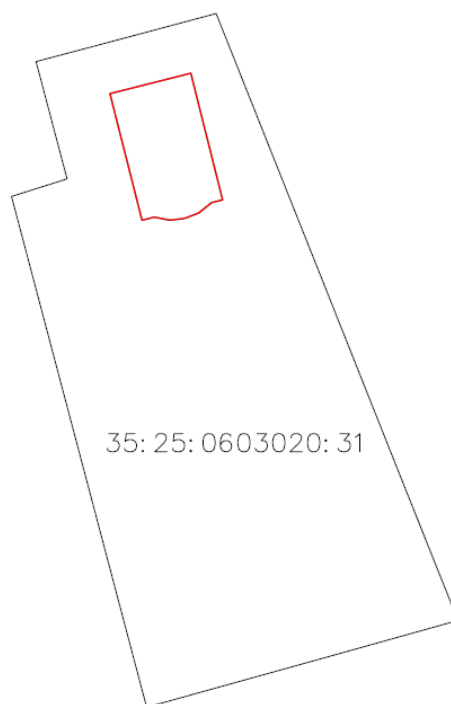
 - *лестница*

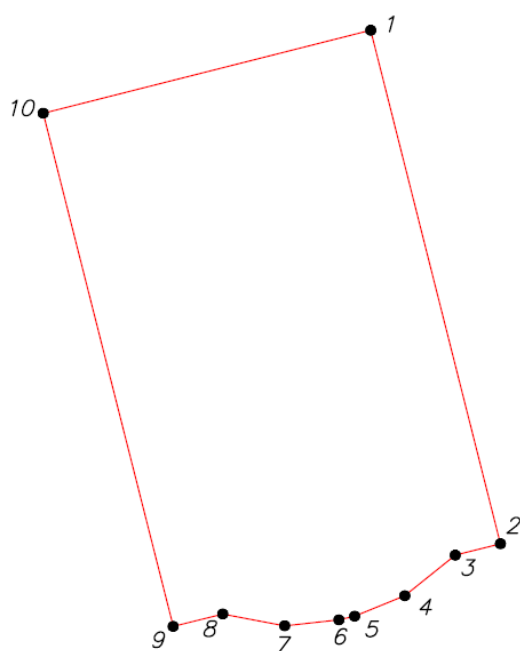
Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке



Условные обозначения:

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| — | граница земельного участка |
| — | контур здания |
| 35: 25: 0603020: 31 | номер земельного участка |

Чертеж контура объекта недвижимости



Масштаб 1:200

Условные обозначения:




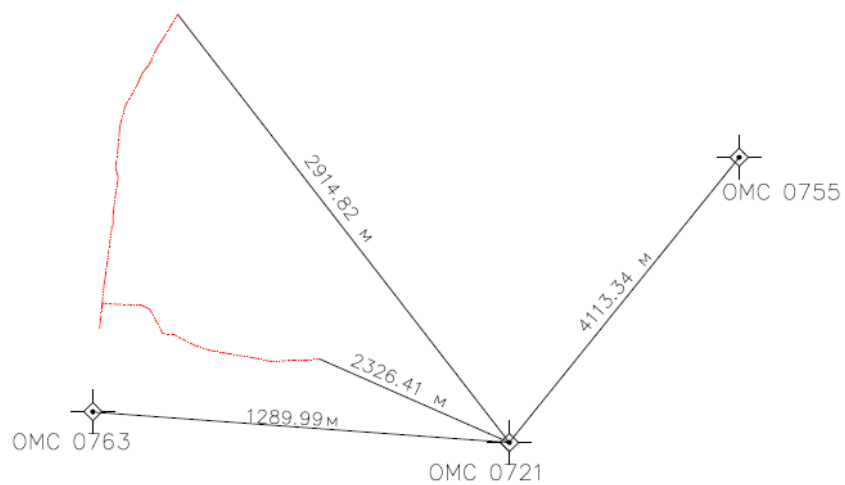
-  Вновь образованный контур здания
-  Характерная точка контура здания, положение которой определено в ходе выполнения кадастровых работ
-  Номер характерной точки контура здания

Схема геодезических построений



Условные обозначения:



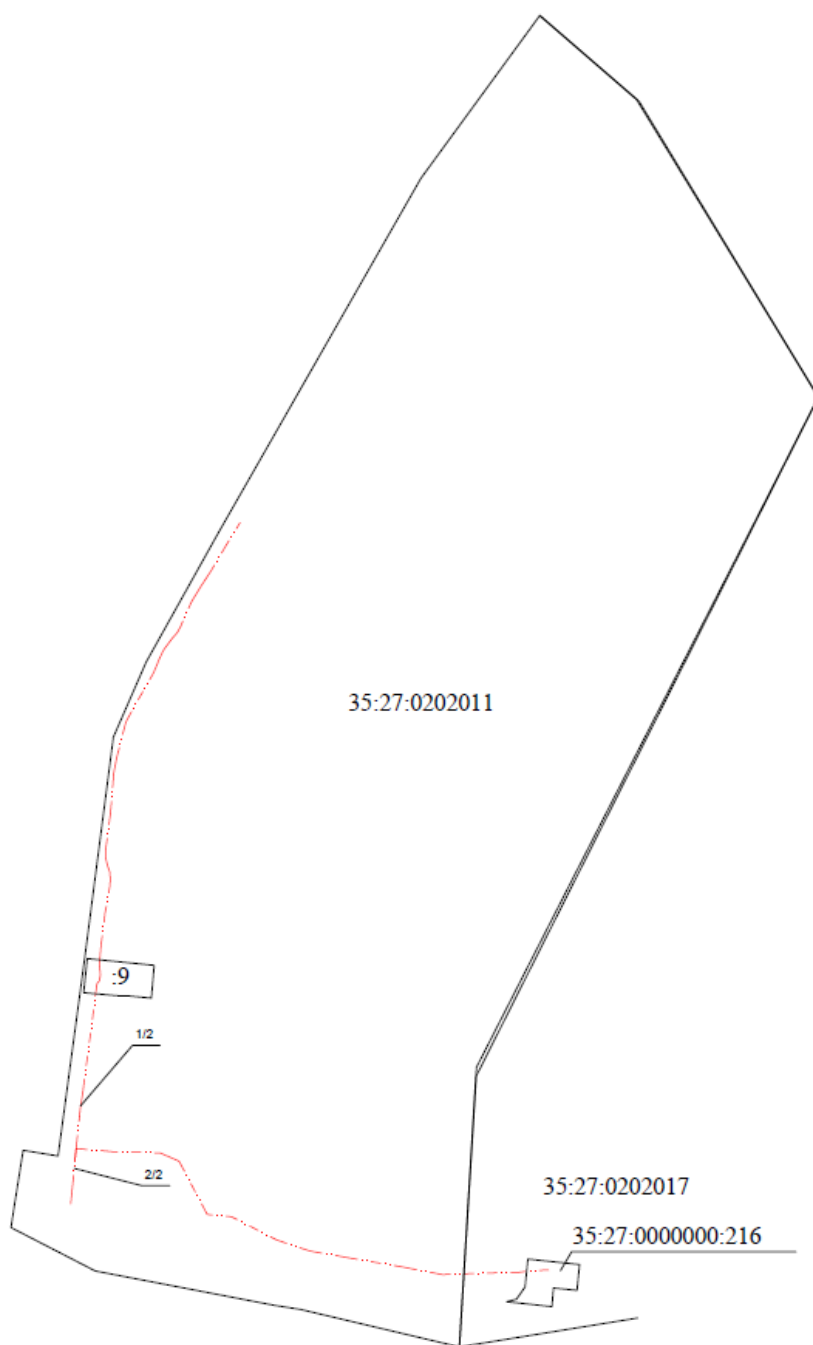
-  Граница контура сооружения
-  Пункт ОМС
- ОМС 0763 Подпись к пункту ОМС
- 2326.41 м Значение расстояния по направлению от пункта ОМС до характерной точки контура сооружения

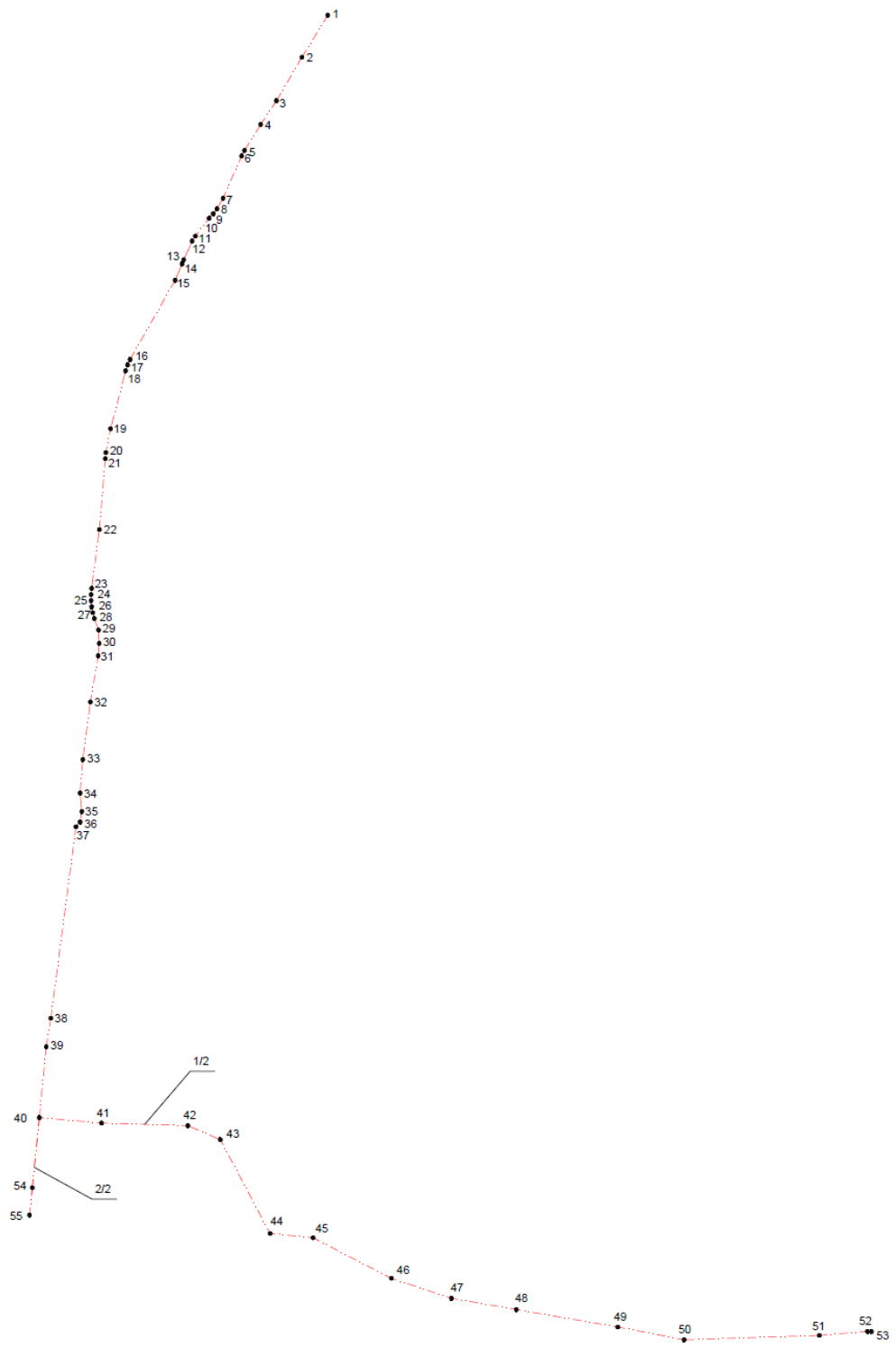
Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке



Условные обозначения:

- граница кадастрового квартала
- - - контур сооружения
- 35:27:0202017 номер кадастрового квартала

Чертеж контура объекта недвижимости



Условные обозначения:

- - - вновь образованный подземный конструктивный элемент сооружения
- характерная точка контура сооружения
- 1 номер характерной точки контура сооружения











№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур сооружения, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки № 3, № 4
2	Контур сооружения, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
	Контур сооружения, представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
3	Часть контура: а) существующая часть контура сооружения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура сооружения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий надземный конструктивный элемент сооружения, не включенный в контур сооружения		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) существующий подземный конструктивный элемент сооружения, не включенный в контур сооружения		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) вновь образованный надземный конструктивный элемент сооружения, не включенный в контур сооружения		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент сооружения, не включенный в контур сооружения		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
4	Характерная точка контура сооружения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм

Схема геодезических построений

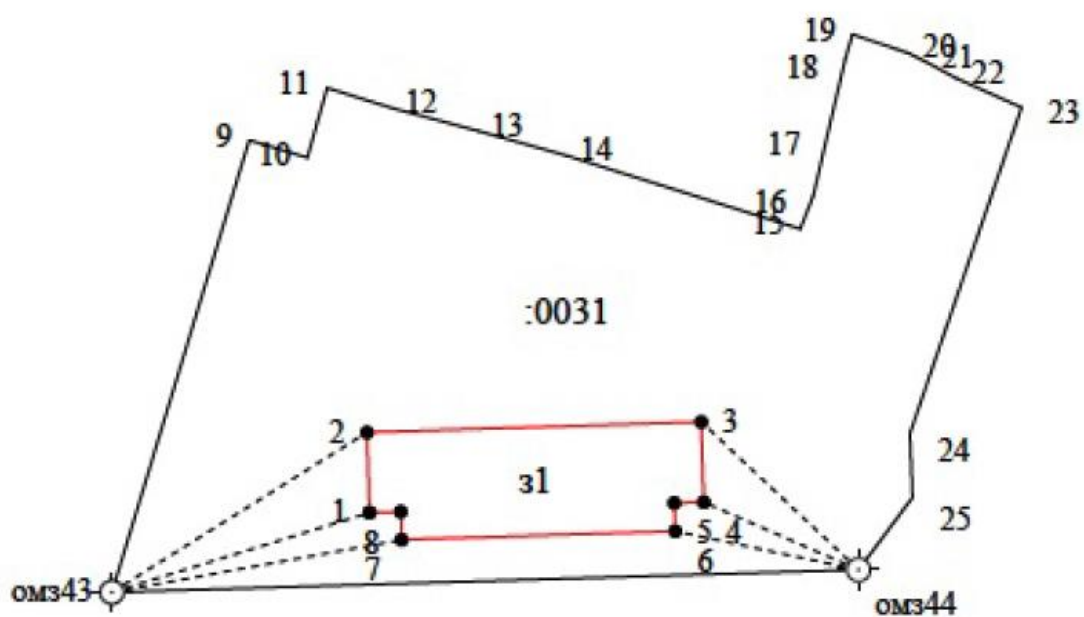
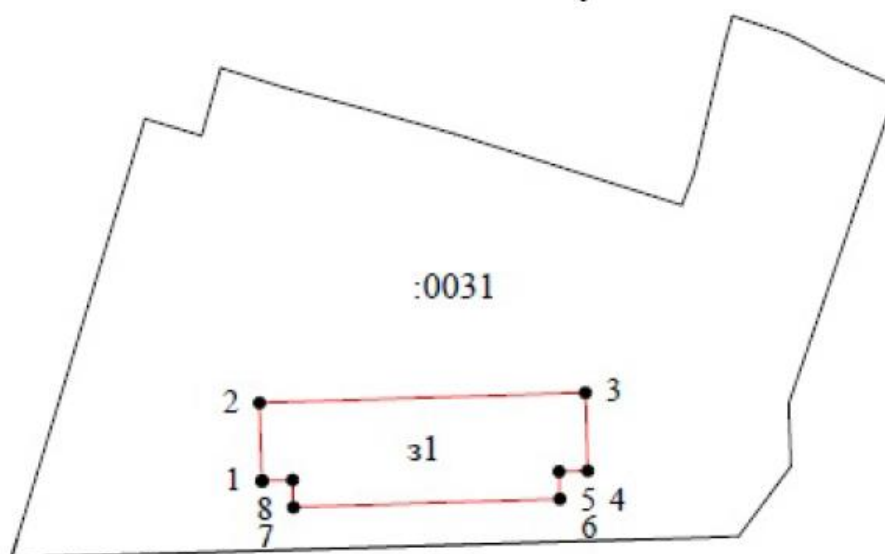
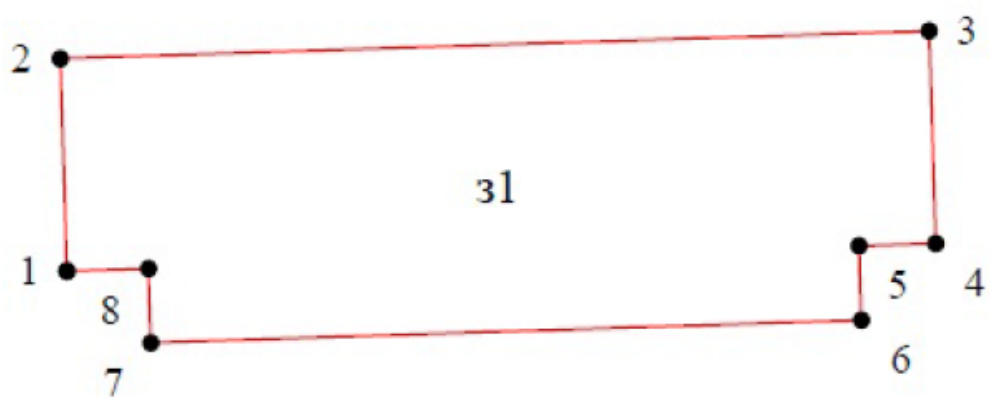


Схема расположения объекта незавершенного строительства на земельном участке



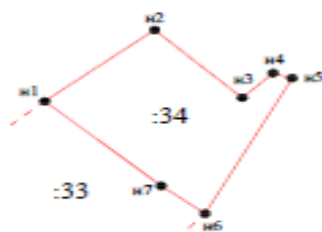
Чертеж контура объекта незавершенного строительства



M1:1000

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

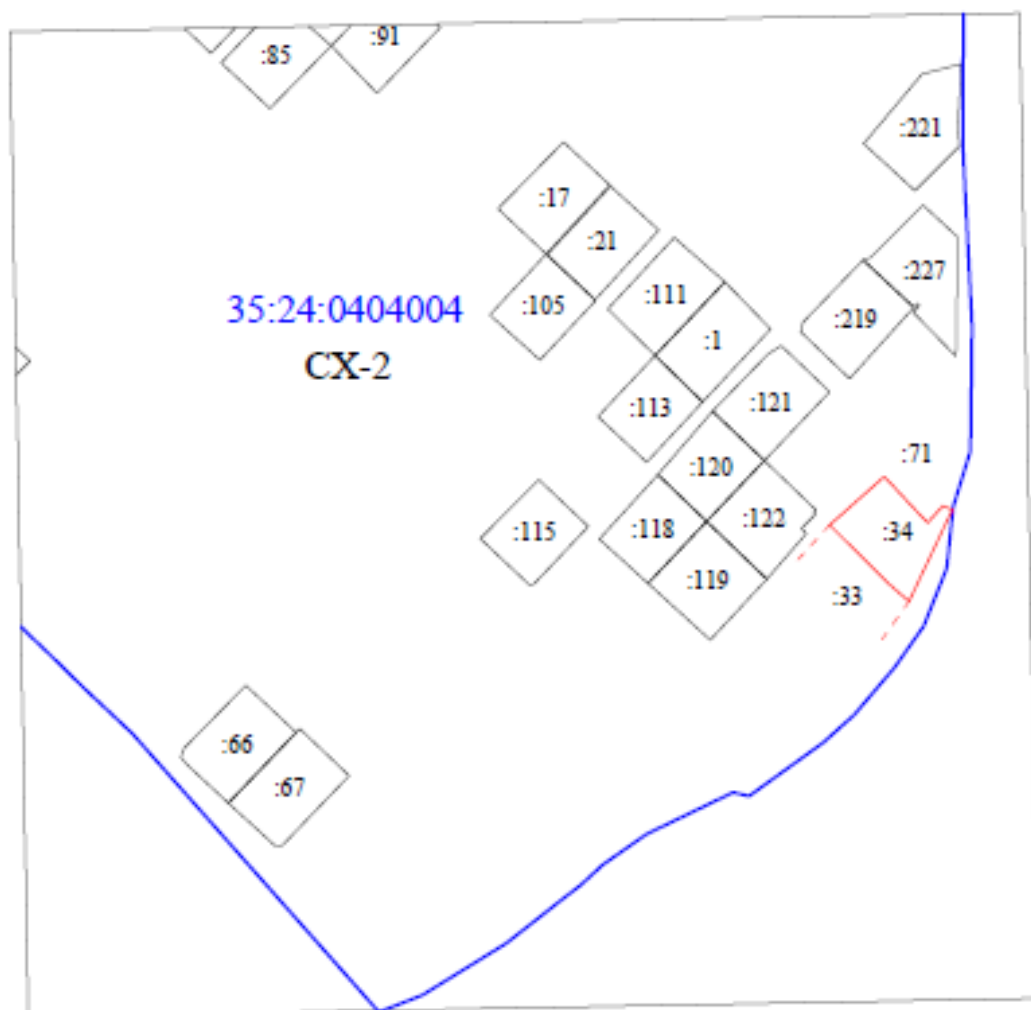
ⁿ¹● - вновь образованная характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

— - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

:34 - обозначение земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Схема расположения земельных участков



Условные обозначения:

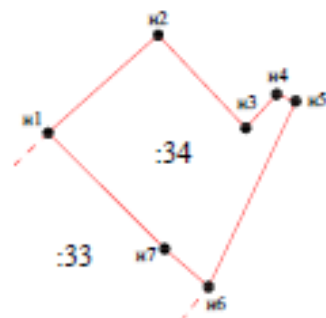
- :34 - обозначение земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- - существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - граница кадастрового квартала

35:24:0404004 - обозначение кадастрового квартала

CX-2 - обозначение территориальной зоны

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

^{K1} ● - вновь образованная характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

— - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

:34 - обозначение земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

Практическое занятие

Тема: Формирование кадастрового дела

Наименование работы: Заполнение форм ЕГРН для недвижимого имущества

Цель: Научиться заполнять документы кадастрового дела

Приобретаемые умения и навыки: Научиться оформлять документы, входящие в кадастровое дело

Материалы и оборудование: Образцы документов, входящих в кадастровое дело

Литература: ФЗ «О кадастровой деятельности» (О государственном кадастре недвижимости) №221-ФЗ от 24.07.07.

Норма времени: 2 часа

Задание:

Заполнить протокол проверки документов, используя образец.

Оформить решение о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, используя образец

**ФИЛИАЛ - ОТДЕЛ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ПО РАЙОНУ ФГБУ «ФКП Росреестра» ПО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Протокол проверки документов

Идентификационный номер учетного дела	
Заявитель (ФИО, наименование юридического лица)	
Наименование кадастровых процедур	

№	Наименование вида проверки	Заключение	Основание	Разъяснения	Ответственное лицо	Дата
1	Проверка полномочий заявителя					
2	Проверка на комплектность документов (наличие всех необходимых документов)					
3	Проверка документов по форме и содержанию требуемых для ГКУ сведений					
4	Проверка на соответствие сведениям ГКН, в том числе графического отображения					

(Дата)

(подпись должностного лица)

(инициалы, фамилия должностного лица)

ОТДЕЛ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ № 1
ФГУ «ЗКП» ПО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Протокол проверки документов

Идентификационный номер учетного дела	3505/101/10-719 от 21.06.2010 г.
Заявитель (ФИО, наименование юридического лица)	Осюкова Зоя Шарифзяновна
Наименование кадастровых процедур	Постановка на государственный кадастровый учет земельного участка

№ п/п	Наименование вида проверки	Заключение	Основания	Разъяснения	Ответственное лицо	Дата
1	Проверка полномочий заявителя	+			Дегтярева Е.Е.	15.07.2010
2	Проверка на комплектность документов (наличие всех необходимых документов)	+			Дегтярева Е.Е.	15.07.2010
3	Проверка документов по форме и содержанию требуемых для ГКУ сведений	+			Дегтярева Е.Е.	15.07.2010
4	Проверка на соответствие сведениям ГКН, в том числе графического отображения	+			Дегтярева Е.Е.	15.07.2010

15.07.2010

(дата)

(подпись должностного лица)

Дегтярева Е.Е.

(инициалы, фамилия должностного лица)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения
“Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии”
по Вологодской области

ФИЛИАЛ – ОТДЕЛ ПО _____ РАЙОНУ

РЕШЕНИЕ

« » _____ 20 ____ года

№ _____

г. Вологда

(краткое наименование решения)

На основании рассмотрения:

Выявлено:

На основании изложенного принято решение:

Начальник филиала – отдела

ОВКОН по _____ району _____

(подпись)

Исполнитель: _____

(должность, ФИО)

(подпись)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ
ПАЛАТА» ПО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ОТДЕЛ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ № 1

РЕШЕНИЕ

15 июля 2010 г. № 05/10-1150

г. Вологда

**О постановке на государственный кадастровый учет объекта
недвижимости**

На основании рассмотрения:

заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости № 3505/101/10-719 от 21.06.2010 г. и межевого плана от 13.05.2010 г., поступивших от Осюковой Зои Шарифзяновны

Выявлено:

документы представлены надлежащим лицом в объеме, необходимом для проведения государственного кадастрового учета, по форме и содержанию соответствуют требованиям законодательства и сведениям государственного кадастра недвижимости.

Принято решение:

Провести государственный кадастровый учет земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной собственности, в границах кадастрового квартала 35:05:0303042.

Зам. начальника
отдела ОВКОН №1

Дегтярева Е.Е.

(подпись)

Практическое занятие

Тема: Организация согласования местоположения границ земельных участков и оформление акта

Цель: Научиться оформлять документы по согласованию местоположения границ земельных участков

Материалы: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с изменениями и дополнениями, вступившими с 01.01.2017 г.)

Норма времени: 4 часа

Вводные пояснения

Часть 12 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с изменениями и дополнениями, вступившими с 01.01.2017 г.)

При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в Едином государственном реестре недвижимости).

Часть 2 статьи 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с изменениями и дополнениями, вступившими с 01.01.2017 г.)

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 настоящей статьи случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР	АДРЕСАТ
Ф.И.О. <u>Неук Светлана Николаевна</u>	кому: <u>Смирнову Александру Юрьевичу</u>
Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>46XX</u> ,	куда: <u>162646, Вологодская обл., Череповецкий район, мяксинский с/с, с. Мякса, ул. Гагарина, д. XX, кв. 1</u>

<p>Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) <u>105-085-692 XX</u></p> <p>Почтовый адрес <u>162606, Вологодская область, г. Череповец, пр. Победы, 14, каб. 30</u></p> <p>Адрес электронной почты <u>agrogeo@mail.ru</u></p> <p>Контактный телефон <u>55-47-12, 55-37-91</u></p>	
<p>Настоящим извещаю Вас о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка с кадастровым № <u>35:22:0307062:53</u>, <i>(при наличии)</i></p> <p>расположенного <u>Вологодская область, Череповецкий район, Мяксинский с/с, д. Хантоново, кадастровый квартал 35:22:0307062</u> <i>(адрес (местоположение), номер кадастрового квартала)</i></p> <p>Заказчиком кадастровых работ является <u>Сорокина Татьяна Ивановна</u> <i>(фамилия, инициалы физического лица)</i></p> <p><u>Вологодская область, г. Череповец, ул. Сталеваров, д. XX, кв. XX, тел. 8962668XXXX</u> <i>или наименование юридического лица, его почтовый адрес и контактный телефон)</i></p> <p>Собрание по поводу согласования местоположения границы земельного участка состоится по адресу: <u>Вологодская область, Череповецкий район, Мяксинский с/с, д. Хантоново</u> “ ___ ” _____ г. в _____ часов _____ минут.</p> <p>С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: _____ <u>Вологодская область, г. Череповец, пр. Победы, д. 14, каб. 30</u></p> <p>Обоснованные возражения о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана принимаются с “ ___ ” _____ г. по “ ___ ” _____ г., требования о проведении согласования местоположения границ земельных участков на местности принимаются с “ ___ ” _____ г. по “ ___ ” _____ г. по адресу: _____ <u>Вологодская область, г. Череповец, пр. Победы, д. 14, каб. 30</u></p> <p>Смежные земельные участки, в отношении местоположения границ которых проводится согласование: <u>кадастровый номер 35:22:0307062:52, адрес: Вологодская область, Череповецкий район, Мяксинский с/с, д. Хантоново</u> <i>(кадастровые номера, адреса или местоположение земельных участков)</i></p> <p>При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок (часть 12 статьи 39, часть 2 статьи 40 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ “О кадастровой деятельности”).</p>	
<p>Подпись _____ <i>(подпись кадастрового инженера и расшифровка подписи)</i></p>	<p>Дата “ ___ ” _____ г.</p>
<p><i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i></p>	

Статья 40. Акт согласования местоположения границ

1. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

2. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей

всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного [частью 3](#) настоящей статьи случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

3. Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного настоящим Федеральным законом [порядка](#) извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

4. Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

5. Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным [кодексом](#) Российской Федерации порядке.

(Обратная сторона Чертежа земельных участков и их частей)

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного участка _____

Площадь земельного участка _____ кв.м. _____

Местоположение границы земельного участка согласовано:

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании			Подпись и дата	Способ и дата извещения
				Фамилия и инициалы	Реквизиты документа,			
от т.	до т.				удостоверяющего личность	подтверждающего полномочия представителя		
1	2	3	4	5	6	7	8	9

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Лица, персональные данные которых содержатся в настоящем акте согласования местоположения границ, подтверждают свое согласие, а также согласие представляемого ими лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Содержание возражений о местоположении границы
1	2	3
-	-	-

Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата снятия возражений, подпись	Способ снятия возражений о местоположении границ (изменение местоположения границ, рассмотрение земельного спора в суде, третейском суде)
1	2	3	4
-	-	-	-

М.П. Кадастровый инженер _____
Подпись Фамилия и инициал

Выполнить работу по заданию, выданному преподавателем

Практическое занятие

Тема: составление технического плана помещения.

Цель работы: изучить форму и требования к подготовке технического плана помещения и научиться составлять технический план помещения.

Материалы и оборудование: методические указания к практическим работам, ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости», Приказ Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 (актуальной редакции) "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке"; чертежные принадлежности, калькулятор.

Норма времени: 6 часов

Исходные данные:

Геодезическая съемка здания, в котором расположено помещение, находящегося по адресу: Вологодская область, Вологодский район, Лесковское с/п, д. Смольево, дом 15 А, была произведена 08 апреля 2017 года электронным GNSS-приемником спутниковым геодезическим многочастотным Trimble R4. Обмеры помещения производились лазерным дальномером (рулеткой) BOSCHDLE 70 (Сертификат соответствия от 07.02.2014г. №23669156, Свидетельство о поверке от 28.02.2014г. №56) Привязка - к межевым знакам Анцифирово, Ульянка, Никитинл. Съемка произведена в системе МСК-35 2 зона.

Схема геодезических построений представлена в Приложении 1.

Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: 35:25:0603020:31. Здание - жилой дом с бетонными стенами, построенный в 2017 году.

Помещение расположено на 3 этаже. План этажа представлен в Приложении 2.

Иное описание местоположения: Вологодская область, Вологодский район, Лесковское с/п, д. Смольево, дом 15 А, кв.2.

Таблица 1. Координаты исходных пунктов

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Анциферово Железобетонный пилон 20*20 см	3	349536.39	2319542.74
2	Ульянка Железобетонный пилон 20*20 см	2	355682.58	2308057.36
3	Никитино Железобетонный пилон 20*20 см	2	360245.78	2323828.01

Вводные пояснения

В случае строительства помещения необходимо зарегистрировать на него право собственности. Одним из обязательных для этого документов будет кадастровый паспорт.

Их выдачей занимается филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра». И чтобы этот документ получить, в большинстве случаев необходим технический план.

Чтобы получить кадастровый паспорт на построенный объект или внести изменения в сведения о нем, необходимо подать в кадастровую палату заявление и технический план.

Если имеется свидетельство о праве собственности старого образца либо договор купли-продажи, зарегистрированный в БТИ, то физическое лицо вправе запросить изготовление кадастрового паспорта. Но если в Государственном кадастре недвижимости объект отсутствует, то необходимо подать заявление о внесении сведений о нем как ранее учтенном. В этом случае заказывать технический план необходимо только для уточнения данных об объекте.

В случае если в наличии старый технический паспорт, но нет кадастрового, то на основании этого документа можно изготовить технический план, затем направить его в кадастровую палату и также получить кадастровый паспорт. Таким образом, изготовление технического плана помещения является важным актуальным процессом.

Специальные условные знаки для оформления чертежей в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 (актуальной редакции) "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке" представлены в Приложении 8.

Порядок выполнения работы

- 1.** Изучить форму технического плана помещения, а также требования к его подготовке в Приказе Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 (актуальной редакции) "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке".
- 2.** Составить технический план на основании декларации об объекте недвижимости (Приказ Министерства экономического развития РФ от 29.11.2010 № 583).

Практическое занятие

Тема: Составление технического плана здания

Цель работы: изучить форму технического плана здания, а также требования к его подготовке и научиться составлять технический план здания.

Материалы и оборудование: Методические указания к практическим работам, ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости», Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (актуальной редакции) «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»; чертежные принадлежности, калькулятор.

Норма времени: 4 часа

Исходные данные:

Геодезическая съемка здания, расположенного по адресу: : Вологодская область, Вологодский район, Лесковское с/п, д. Смольево, дом 15 А, была произведена 08 апреля 2017 года электронным GNSS-приемником спутниковым геодезическим многочастотным Trimble R4. Обмеры помещения производились лазерным дальномером (рулеткой) BOSCHDLE 70 (Сертификат соответствия от 07.02.2014г. №23669156, Свидетельство о поверке от 28.02.2014г. №56)

Привязка - к межевым знакам Анцифирово, Ульянка, Никитинл.

Съемка произведена в системе МСК-35 2 зона.

Схема геодезических построений представлена в Приложении 1.

Здание - жилой дом с бетонными стенами, построенный в 2017 году, расположено на земельном участке с кадастровым номером

35:25:0603020:31. В Приложении 3 - схема расположения здания на земельном участке, а чертеж контура здания представлен в Приложении 4.

Таблица 2. Координаты исходных пунктов и характерных точек.

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Анциферово Железобетонный пилон 20*20 см	3	349536.39	2319542.74
2	Ульянка Железобетонный пилон 20*20 см	2	355682.58	2308057.36
3	Никитино Железобетонный пилон 20*20 см	2	360245.78	2323828.01

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м	
		X	Y
1	2	3	4
	Внешний контур		
-	1	350815.23	2317831.97
-	2	350798.64	2317836.16
-	3	350798.27	2317834.70
-	4	350796.96	2317833.07
-	5	350796.30	2317831.45
-	6	350796.18	2317830.94
-	7	350795.99	2317829.19
-	8	350796.37	2317827.19
-	9	350795.97	2317825.59
-	10	350812.55	2317821.39
-	1	350815.23	2317831.97

Вводные пояснения

В случае строительства здания необходимо зарегистрировать на него право собственности. Одним из обязательных для этого документов будет кадастровый паспорт.

Их выдачей занимается филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра». И чтобы этот документ получить, в большинстве случаев необходим технический план.

Чтобы получить кадастровый паспорт на построенный объект или внести изменения в сведения о нем, необходимо подать в кадастровую палату заявление и техплан.

Если имеется свидетельство о праве собственности старого образца либо договор купли-продажи, зарегистрированный в БТИ, то физическое лицо вправе запросить изготовление кадастрового паспорта. Но если в Государственном кадастре недвижимости объект отсутствует, то необходимо подать заявление о внесении сведений о нем как ранее учтенном. В этом случае заказывать техплан необходимо только для уточнения данных об объекте.

В случае если в наличии старый технический паспорт, но нет кадастрового, то на основании этого документа можно изготовить техплан, затем направить его в кадастровую палату и также получить кадастровый паспорт.

Таким образом, изготовление технического плана здания является важным актуальным процессом.

Порядок выполнения работы

- 1.** Изучить форму технического плана здания, а также требования к их подготовке в Приказе Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (актуальной редакции) «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» .
- 2.** Составить технический план по исходным данным на основании декларации об объекте недвижимости (Смотри Приказ Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52).

Практическое занятие

Тема: Составление технического плана сооружения.

Цель работы: изучить форму технического плана сооружения, а также требования к его подготовке и научиться составлять технический план сооружения.

Материалы и оборудование: методические указания к практическим работам, ФЗ № 221 «О государственном кадастре недвижимости», Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 (актуальной редакции) "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке"; чертежные принадлежности, калькулятор.

Норма времени: 6 часов

Исходные данные:

Геодезическая съемка сооружения, расположенного по адресу: Вологодская область, Междуреченский район, была произведена 19 декабря 2016 года электронным GNSS-приемником спутниковым геодезическим многочастотным Trimble R4 с точностью 10 см.

Привязка - к межевым знакам ОМС 0763, ОМС 0721 ОМС 0755. Съемка произведена в системе МСК-35 зона 3.

Схема геодезических построений представлена в Приложении 5.

Сооружение электроэнергетики - трансформатор, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 35:27:0000000:216.

Номера характерных точек контура	Координаты, м	
	X	Y
2	3	4
1	359916.08	3199478.40
2	359895.63	3199465.82
3	359874.43	3199453.43
4	359862.81	3199445.72
5	359850.20	3199437.85
6	359847.55	3199436.43
7	359826.97	3199427.46
8	359821.78	3199424.46
9	359819.41	3199422.63
10	359817.19	3199420.61
11	359808.51	3199413.94
12	359806.02	3199412.36
13	359796.98	3199408.24
14	359794.97	3199407.51
15	359787.03	3199404.08
16	359748.40	3199382.16
17	359745.71	3199380.93
18	359742.93	3199379.95
19	359714.63	3199372.63
20	359703.07	3199370.35
21	359700.11	3199370.06
22	359665.53	3199367.18
23	359636.86	3199363.39
24	359633.91	3199363.14
25	359630.94	3199363.14
26	359627.99	3199363.41

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	ОМС-0763 Металлическая труба	2	355775.72	3198831.0
2	ОМС-0721 Металлическая труба	2	357015.89	3199186.7
3	ОМС-0755 Металлическая труба	2	359265.81	3202630.1

В Приложении 6 - схема расположения сооружения на земельном участке, а чертеж непосредственно контура здания представлен в Приложении 7.

27	359625.07	3199363.93
28	359622.21	3199364.70
29	359616.64	3199366.74
30	359610.06	3199367.07
31	359604.08	3199366.59
32	359581.58	3199362.80
33	359553.53	3199359.14
34	359537.19	3199357.78
35	359528.21	3199358.65
36	359523.14	3199357.77
37	359520.80	3199355.78
38	359427.53	3199343.53
39	359413.61	3199341.30
40	359379.10	3199337.93
41	359344.95	3199334.53
42	359331.62	3199333.12
41	359344.95	3199334.53
40	359379.10	3199337.93
43	359376.51	3199368.22
44	359375.20	3199410.28
45	359368.34	3199426.12
46	359322.67	3199450.34
47	359320.58	3199471.24
48	359300.82	3199509.42
49	359291.09	3199538.71
50	359285.64	3199570.26
51	359277.09	3199619.71
52	359270.90	3199652.03
53	359273.01	3199717.88
54	359274.96	3199741.27
55	359274.75	3199743.22

Вводные пояснения

Технический план объекта сооружения - документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр не-

движимости (ГКН), и указаны сведения о сооружении, необходимые для постановки на учет такого сооружения, сведения о части или частях сооружения, либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о сооружении, которому присвоен кадастровый номер.

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Сооружение - один из наиболее разнообразных видов объектов капитального строительства, самыми распространенными из них являются следующие объекты:

- линии электропередач, трансформаторы;
- газопроводы, водопроводы и иные трубопроводы;
- дороги, в том числе железные дороги;
- каналы, дамбы и иные гидротехнические сооружения.

Для постановки на кадастровый учет любого сооружения, а также последующего оформления прав на сооружение, требуется оформление технического плана сооружения. Таким образом, изготовление технического плана сооружения является важным актуальным процессом.

Порядок выполнения работы

Задание 1. Изучить форму технического плана сооружения, а также требования к их подготовке в Приказе Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке".

Задание 2. Составить технический план (Приказ Министерства экономического развития РФ от 29.11.2010 № 583).

Практическое занятие

Тема: Составление технического плана объекта незавершенного строительства.

Цель работы: изучить форму и требования к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства и научиться составлять технический план объекта незавершенного строительства.

Материалы и оборудование: методические указания к практическим работам, ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости», Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (актуальной редакции) "Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке"; чертежные принадлежности, калькулятор.

Норма времени: 4 часа

Исходные данные:

Геодезическая съемка объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: город Вологда, улица Молодежная, дом 107, была произведена 10 апреля 2017 года электронным GNSS-приемником спутниковым геодезическим многочастотным Trimble R4.с точностью 10 см.

Привязка - к опорным межевым знакам 43 и 44. Съемка произведена в местной системе координат.

Схема геодезических построений представлена в Приложении 9.

Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 35:40:000289:0031. В Приложении 10 - схема расположения здания на земельном участке, а чертеж непосредственно контура здания можно увидеть в Приложении 11.

Таблица 4. Координаты исходных пунктов и характерных точек.

Название точки	Координаты	
	X	Y
Координаты исходных пунктов		
ОМЗ 43	6516563.53	5518021.73
ОМЗ 44	6516569.43	5518215.95
Координаты характерных точек		
1	6516584.39	5518088.72

2	6516605.44	5518088.06
3	6516608.18	5518175.03
4	6516587.13	5518175.69
5	6516586.89	5518168.01
6	6516586.54	5518168.25
7	6516577.29	5518097.11
8	6516584.64	5518096.88

Вводные пояснения

Технический план объекта незавершенного строительства - документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости (ЕГРН), и указаны сведения об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объекте, которому присвоен кадастровый номер.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимым вещам, однако однозначного понятия *объект незавершенного строительства* в нормативно-правовых актах до настоящего времени нет.

Исходя из толкования пункта 10 абзаца 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, можно сделать вывод о том, что объектом незавершенного строительства признаются такие объекты капитального строительства, как здания, строения, сооружения, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Для постановки на кадастровый учет любого объекта незавершенного строительства, а также последующего оформления прав, требуется оформление технического плана.

Порядок выполнения работы

Задание 1. Изучить форму технического плана объекта незавершенного строительства, а также требования к их подготовке в Приказе Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52 "Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке".

Задание 2. Составить технический план на основании декларации об объекте недвижимости (Приказ Министерства экономического развития РФ от 29.11.2010 № 583).

Практическое занятие

Тема: Земельная рента

Цель работы: Научиться производить расчет по земельной ренте

Материалы и оборудование: Материалы лекций

Норма времени: 4 часа

Вводные пояснения

Рента (от лат. REDITTA –возвращенная или отданная назад) – устойчивый доход прямо несвязанный с предпринимательской деятельностью.

Известно несколько видов ренты, в том числе государственная, банковская, земельная.

Предположим что существует три участка с различным плодородием: участок А-хорошее ;В- среднее С-низкое. Затраты на производство 1 т. Продукции на этих участках соответственно 10; 20; 30 руб.

Образование дифференциальной ренты 1; руб.

Земельный участок	Затраты на производство 1 т продукции	Рыночная цена 1 т продукции	Прибыль	Норма прибыли	Дифференциальная рента 1
<i>A</i>	<i>10</i>	<i>35</i>	<i>25</i>	<i>5</i>	<i>20</i>
<i>B</i>	<i>20</i>	<i>35</i>	<i>15</i>	<i>5</i>	<i>10</i>
<i>C</i>	<i>30</i>	<i>35</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>0</i>

Образование дифференциальной земельной ренты определяется плодородием, а также местоположением ЗУ. Получение дифференциальной ренты 1 хозяйствующим субъектом на участке будет постоянно, так как количество высокоплодородных земель ограничено и не может быть расширено в краткосрочной перспективе из-за ограниченности земельного ресурса. Однако хозяйствующий субъект на участке С не получающий дифференциальной ренты 1 может повысить производительность своего участка посредством добавочных вложений капитала в свой участок. Такие вложения для увеличения добавочного капитал плодородия образуют дифференциальную ренту 2.

В основе образования дифференциальной ренты 2 лежат различия, вытекающие из добавочных вложений капитала на одном и том же участке.

Пусть на участке земли С будет вложен дополнительный капитал 100 рублей который повлечет за собой снижение затрат на производство 1 т продукции на 5 рублей; в участок В будет вложен дополнительный капитал - 100 рублей – который позволит сократить издержки производства на 10 рублей.

На участке А дополнительных вложений капитала не будет. Тогда на участках В и С будет образована дифференциальная рента 2.

Образование дифференциальной ренты 2 руб.

Земельный участок	Затраты на производство 1 т продукции		Нормы прибыли	Рыночная цена 1 т продукции	Прибыль	Дифференциальная рента 1	Дифференциальная рента 2
	до улучшения	после улучшения					
А	10	10	5	35	25	20	-
В	20	10	5	35	25	10	10
С	30	25	5	35	10	0	5

Т. образом дифференциальная рента 2 формируется за счет разницы между общественной и индивидуальной ценой производства, которая образуется за счет дополнительных вложений капитала в одни и те же участки земли.

Дифференциальную ренту 1 присваивают только землевладельцы часть дифференциальной ренты 2 (как добавочную прибыль) землевладельцы за счет повышения арендной платы а часть-арендатор. В противном случае арендатор не будет вкладывать свой капитал в землю.

Задание: Определите земельную ренту по варианту, выданному преподавателем

Задание: Определите дифференциальную ренту I и дифференциальную ренту II

Вариант 1 Образование дифференциальной ренты I, руб.

Земельный участок	Затраты на производство 1 т продукции	Рыночная цена 1 т продукции	Прибыль	Норма прибыли	Дифференциальная рента I
<i>A</i>	15	40		5	
<i>B</i>	25	40		5	
<i>C</i>	35	40		5	

Пусть на участке земли С будет вложен дополнительный капитал 100 рублей который повлечет за собой снижение затрат на производство 1 т продукции на 5 рублей; в участок В будет вложен дополнительный капитал - 100 рублей – который позволит сократить издержки производства на 10 рублей.

На участке А дополнительных вложений капитала не будет. Тогда на участках В и С будет образована дифференциальная рента II.

Образование дифференциальной ренты II, руб.

Земельный участок	Затраты на производство 1 т продукции		Нормы прибыли	Рыночная цена 1 т продукции	Прибыль	Дифференциальная рента I	Дифференциальная рента II
	до улучшения	после улучшения					
A							
B							
C							

Задание: Определите дифференциальную ренту I и дифференциальную ренту II
Вариант 2

Образование дифференциальной ренты I, руб.

Земельный участок	Затраты на производство 1 т продукции	Рыночная цена 1 т продукции	Прибыль	Норма прибыли	Дифференциальная рента I
<i>A</i>	20	45		5	
<i>B</i>	30	45		5	
<i>C</i>	40	45		5	

Пусть на участке земли C будет вложен дополнительный капитал 100 рублей который повлечет за собой снижение затрат на производство 1 т продукции на 5 рублей; в участок B будет вложен дополнительный капитал - 100 рублей – который позволит сократить издержки производства на 10 рублей. На участке A дополнительных вложений капитала не будет. Тогда на участках B и C будет образована дифференциальная рента I.

Образование дифференциальной ренты II, руб.

Земельный участок	Затраты на производство 1 т продукции		Нормы прибыли	Рыночная цена 1 т продукции	Прибыль	Дифференциальная рента I	Дифференциальная рента II
	до улучшения	после улучшения					
A							
B							
C							

Практическое занятие №

Тема: Бонитировка почв

Цель: На примере конкретного хозяйства определить баллы бонитета почв

Наименование работы: определение баллов бонитета почвы

Материалы и оборудование: Данные почвенного обследования по хозяйству, инструкционная карта. Тетрадь, калькулятор, чертежные принадлежности

Норма времени: 4 часа

Вопросы для допуска к работе:

1. Дайте определение бонитировки почв.
2. Что называют диагностическими признаками?
3. Перечислите основные диагностические признаки.

ЗАДАНИЕ 1 Определить баллы бонитета почв по ее естественным свойствам/по замкнутой шкале/ таблица 1/

1. Дайте полное название почв по почвенному индексу.
2. Определите балл по каждому диагностическому признаку по формуле:

$$B_{\text{признака}} = \frac{P_{\text{действительный}}}{P_{\text{мах}}} * 100$$

где B – балл по диагностическому признаку i – ой группы почв.

$P_{\text{действительный}}$ - действительное значение диагностического признака i – ой группы почв/ для которой определяется балл бонитета/

$P_{\text{мах}}$ – максимальное значение диагностического признака/ принятого за 100 баллов/

Пример: (определение баллов бонитета по гумусу)

$$B_1 = \frac{1,5}{3,0 * 100} = 50$$

$$B_2 = \frac{1,7}{3,0 * 100} = 56,67$$

3. Определите средний балл почвы по формуле:

$$B_{cp} = \frac{B}{n}, \text{ где}$$

B_{cp} - средний балл i – ой группы почв

Таблица 1 - Бонитировка почв по их естественности свойствам в ТОО «Луч» Вологодского муниципального района Вологодской области

Индекс почвы	Наименование почвы	S, га	гумус		рН		Ca+Mg		K ₂ O		P ₂ O ₅		Средний балл почвы	Класс почв
			%	Б	ед. рН	Б	$\frac{\text{Млг*экв}}{100}$	Б	Млг/100	Б	Млг/100	Б		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
$\frac{П_2^0}{П}$ лΔΔ	Дерново-среднеподзолистые легкосуглинистые, среднекаменистые на покровных суглинках	100	1,5	50	4,1	63,08	7,2	44,72	6,0	48,78	4,0	26,67	46,65	VI
$\frac{П_1^0}{М}$ лΔΔ	Дерново-слабоподзолистые легкосуглинистые, среднекаменистые на моренных суглинках	110	1,7	56,67	4,8	73,85	8,5	52,79	12,3	100	2,8	18,67	60,40	V
$\frac{П^0}{П}$ m ↓ Δ	Дерново-подзолистые тяжелосуглинистые, слабосмытые, слабокаменистые на покровных суглинках	60	2,0	66,67	4,9	75,38	11,9	73,91	6,7	54,47	8,1	54	64,89	IV
$\frac{П_2^0}{М}$ л ↓ Δ	Дерново-среднеподзолистые легкосуглинистые, слабосмытые, слабокаменистые на моренных суглинках	100	1,4	46,67	4,8	73,85	12,1	75,15	5,4	43,90	10,2	68	61,51	IV

$\frac{П^{дэ}}{М} c \downarrow$	Дерново-подзолистые, глееватые, среднесуглинистые, среднесмытые, на моренных суглинках	30	1,9	63,33	5,2	80	10,4	64,60	6,0	48,78	8,6	57,33	62,81	IV
$\frac{Д_{кл}}{М_{к}}$	Дерново-карбонатные, легкосуглинистые на моренных карбонатных суглинках	14	2,5	83,33	5,9	90,77	16,1	100	5,3	43,09	12,4	82,67	79,97	III
$\frac{Д_{кГ}}{М_{к}} n\Delta$	Дерново-карбонатные, глеевые, песчаные, слабокаменистые на моренных суглинках	18	3,0	100	6	92,31	15,1	93,79	7,9	64,23	15	100	90,07	II
$\frac{Д_{к^2}}{М_{к}}$	Дерново-карбонатные, глееватые, легкосуглинистые на моренных карбонатных суглинках	20	2,9	96,67	6,5	100	15,1	93,79	10,1	82,11	14	93,33	93,18	I
$\frac{Д}{В} л$	Дерновые легкосуглинистые на водноледниковых отложениях	50	2,8	93,33	6,2	95,39	14,2	88,20	9,4	76,42	12,1	80,67	86,80	II
$\frac{Д^{он}}{М} c \downarrow$	Дерновые оподзоленные среднесуглинистые, слабосмытые на моренных суглинках	110	2,7	90	6,0	92,31	13,0	80,74	9,1	73,98	13,1	87,33	84,87	II

Σ 612 га

Средневзвешенный балл бонитета по хозяйству определяется по формуле

$$Б_{ср.взв.} = \frac{\sum B_i * S_i}{\sum S_i}, \text{ где}$$

B_i – балл i – ой группы почв

S_i – площадь i – ой оценочной группы почв, га

Таблица 2 –Справочная таблица

Средний балл почвы	Классы земель	Использование в земледелии
1-10	X	Практически в земледелии не используются
11-20	IX	
21-30	VIII	Худшие почвы
31-40	VII	
41-50	VI	
51-60	V	Средние по качеству
61-70	IV	
71-80	III	Лучшие почвы
81-90	II	
91-100	I	

Таблица 3 - Использование в земледелии

Классы земель	Площадь в га	Использование в земледелии
I	20	Лучшие почвы (212 га – 34,6%)
II	178	
III	14	
IV	190	Средние по качеству (400 га – 65,4%)
V	110	
VI	100	
	612	

Сделайте вывод, укажите почвы, какие классы преобладают в хозяйстве

Практическое занятие №

Тема: Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

Цель: Определение удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий

Наименование работы:

1. Определение удельного показателя кадастровой стоимости с/х угодий
2. Определение кадастровой стоимости земельного участка

Материалы и оборудование: данные бонитировки земель, данные технологических свойств почв, данные о месторасположении и грузоперевозках.

Норма времени: 4 часа

Вопросы для допуска к работе:

1. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения это массовая оценка или индивидуальная?
2. В каких единицах определяется удельный показатель государственной кадастровой оценки земель.

По данным бонитировки, рассчитанным, в практическом занятии № 9и данным, выданным преподавателем, определите удельный показатель кадастровой стоимости земель в сельскохозяйственном производстве.

Область Вологодская _____

Административный район Вологодский __

Бывшее хозяйство __ Совхоз «Луч» _____

Объект оценки ____ ТОО «Луч» _____

Таблица 1 - Расчет совокупного почвенного балла

Шифр группы почв	Средний балл почвы (практическое занятие № 9)	Коэффициент поправки	Совокупный почвенный балл
0034	46,65	ΔΔ 0,85	39,65
0043	60,40	ΔΔ 0,85	51,34
0046	64,89	↓Δ 0,85; 0,90	49,64
0047	61,51	↓Δ 0,85; 0,90	47,05
0051	62,81	↓ 0,75	47,10
0063	79,97	↓ -	79,97
0081	90,07	Δ 0,90	81,06
0084	93,18	-	93,18
0106	86,80	-	86,80
10038	84,87	↓ 0,85	72,14

Таблица 2 - Расчет средневзвешенного балла бонитета по объекту оценки

Шифр группы почв	Совокупный почвенный балл	Площадь, га	Площадь %
0034	39,65	100	16,34
0043	51,34	110	17,97
0046	49,64	60	9,81
0047	47,05	100	16,34
0051	47,10	30	4,90
0063	79,97	14	2,29
0081	81,06	18	2,94
0084	93,18	20	3,27
0106	86,80	50	8,17
10038	72,14	110	17,97
Итого	Бср.взв.=57,89	612 га	100%

Средневзвешенный балл бонитета по хозяйству определяется по формуле:

$$Бср.взв. = \frac{\sum B_i * S_i}{\sum S_i}, \text{ где}$$

B_i – балл i – ой группы почв

S_i – площадь i – ой оценочной группы почв, га

$Бср.взв.$ = средневзвешенный балл оцениваемой территории.

$$Бср.взв. = \frac{39,65 * 100 + 51,34 * 110 + 49,64 * 60 + 47,05 * 100 + 47,10 * 30 + 79,97 * 14 + 81,06 * 18 + 93,18 * 20 + 86,80 * 50 + 72,14 * 110}{612} = \frac{35426,46}{612} = 57,89$$

Таблица 3 -Варианты заданий

№ варианта	Балл бонитета с/х угодий	Индекс технологических свойств	Удаленность экв.км
1	Средневзвешенный балл (табл.2)	1,08	29
2		1,1	35
3		1,34	41
4		1,21	57

Таблица 4 -Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в ТОО «Луч» Вологодского муниципального района Вологодской области

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Обозначение	Алгоритм счета	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6
	1.Официально предоставляемые субъектам РФ				
1	продуктивность сельхозугодий по выходу:	ц/га			
1.1.	Кормовых единиц	руб/га			11,9
1.2.	Валовой продукции	руб/га	Во		2854
2	Затраты на использование сельхозугодий	руб/га	Зо		2346
3	Нормативная окупаемость затрат	коэффициент	Но		1,07
4	Цена производства	руб/га			2510
5	Рентный доход:	руб/га			
5.1.	Дифференциальный	руб/га			344
5.2.	Абсолютный	руб/га	АР		26
6	Срок капитализации рентного дохода	лет			33
7	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	руб/га			12210
	2. Разрабатываемые в субъекте РФ				
8	Балл бонитета почв сельхозугодий	балл	Бо		52
9	Индекс технологических свойств		Ито		1,39
10	Внехозяйственная удаленность земель	экв.км	Эро		53
11	Грузоёмкость земель	экв. т/га	Го		0,66
12	Затраты на перевозку груза на 1 км	руб/т	Т	$T_z = Эро * Го * Т$	3,25
13	Транспортные затраты	руб/га	Тз		113,68
14	Доля затрат зависящая от продуктивности угодий		Дзу		0,19
15	Доля затрат зависящих от технологических свойств земли:		Дзт		0,35
15.1	из них от энергоёмкости		Дзэ		0,11
	3. Рассчитываемые показатели по объекту оценки				
16	Балл бонитета 1 га с/х угодий		Би		57,89
17	Индекс технологических свойств объекта кадастровой оценки		Ити		1,08
18	Эквивалентное расстояние внехозяйственных перевозок	экв.км	Эри		59,5
19	Нормативная грузоемкость 1 га с/х угодий	экв. т/га	Ги	$Gi = (Bi/Bo) * Go$	0,73
	4. Расчет рентного дохода кадастровой стоимости 1 га с/х угодий				
	<u>4.1 Дифференциальный Рентный доход по плодородию</u>				
20	Продуктивность 1 га с/х угодий	руб/га	Ви	$Vi = (Vo/Bo) * Bi$	3177,27
21	Затраты на использование земельного участка при индивидуальной	руб/га	Зи	$Zi = Zo * (1 - Дзу) + Zo * Дзу * (Bi/$	2395,03

	продуктивности и при среднем индексе технологических свойств и местоположения			Bo)	
22	Цена производства валовой продукции	руб/га	C_{pi}	$C_{pi} = Z_i * H_o$	2562,68
23	Дифференциальный рентный доход по плодородию земельного участка	руб/га	P_{pi}	$P_{pi} = B_i - C_{pi}$	614,59
24	<u>4.2. дифференциальный рентный доход, обусловленный технологическими свойствами земельного участка</u>	руб/га	P_{ti}	$P_{ti} = Z_o * H_o * D_{zt} * (1 - I_{ti} / I_{to})$	193,29
25	<u>4.3. дифференциальный рентный доход, обусловленный местоположением земельного участка</u>	руб/га	P_{mi}	$P_{mi} = ((\Delta p_o * G_o - \Delta p_i * G_i) * T) * H_o$	- 29,38
26	Всего дифференциальный рентный доход	руб/га	P_i	$P_i = P_{pi} + P_{ti} + P_{mi}$	778,5
27	Абсолютный рентный доход устанавливается на всех землях	руб/га	A_P		26
28	Расчетный рентный доход с 1 га с/х угодий	руб/га	P_{pi}	$P_{pi} = P_i + A_P$	804,5
29	Удельный показатель кадастровой стоимости земель с/х угодий	руб/га	УПКСЗ	$УПКСЗ = P_{pi} * 33$	26548,5
30	Удельный показатель кадастровой стоимости земель с/х угодий	руб/кв.м.	УПКСЗ кв.м.	$УПКСЗ_{кв.м} = УПКСЗ : 10000$	2,65

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на его площадь.

$$КС = УПКСЗ * S$$

$КС = 26548,5 \text{ руб/га} * 612 \text{ га} = 16247682 \text{ руб.}$

Сделайте анализ и укажите, при каких условиях возрастает расчетный рентный доход и УПКСЗ и при каких условиях уменьшается расчетный рентный доход и УПКСЗ.

Практическая работа

Тема: Ценовое зонирование населенного пункта

Цель: Научиться выполнять зонирование населенного пункта

Материалы: Информация о сделках о продажах земельных участков

Норма времени: 16 часов

Самый распространенный способ рыночной оценки земли — метод прямого сравнительного анализа продаж исходя из данных о сделках за предшествующие 3-6 месяцев.

При применении этого метода сначала выявляются фактические продажи участков на соответствующем рынке или его сегментах. Далее проверяется информация о сделках, с целью подтверждения хотя бы одной стороной ее законности и экономической целесообразности. Сумма продажной цены корректируется в зависимости от характеристик оцениваемого и сопоставимого участка. При условии того, что оцениваемый участок превосходит сопоставимый по какому-либо параметру, его фактическая цена

увеличивается, а если уступает, то цена уменьшается. Такое уточнение цены может проводиться в трех основных формах: в рублях, в процентах по каждому фактору и в совокупной поправке.

При оценке земли учитывают все основные характеристики, имеющие стоимостное значение для покупателя: размер, форма, местоположение, коммуникации, рельеф и др.

Для сравнения используют следующие единицы измерения: для участков, приобретаемых для сельскохозяйственного, промышленного назначения и для жилищного строительства — цена за 1 га; в центральных частях городов для офисов, магазинов и т.п. — цена за 1 м²; для коммерческих целей в городах — цена за 1 фронтальный метр; в районах жилой, дачной застройки при стандартных по форме и размерам участках — цена за 1 лот; при необходимости соблюдения правил зонирования по ограничению величины здания — цена за единицу плотности, т.е. коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка.

В качестве единицы для сравнения по застроенным участкам могут применяться: цена за 1 м² общей или чистой площади; цена за 1 м³ складов, элеваторов и др.; цена за 1 место — парковки, в гараже и др.

На основе ряда фактических продаж определяется средняя или типичная стоимость единицы сравнения для каждой однородной группы (страты) участков. При этом используется расчет медианной (середина ранжированного ряда) или средней цены продажи за единицу сравнения. Обычно прием единицы сравнения применяется в случаях, когда участки сильно отличаются один от другого по размерам, но относительно сходны по другим параметрам.

Другой прием, который подходит для участков примерно одинакового размера, но сильно отличающихся по другим параметрам, основан на определении путем анализа сравнимых продаж стоимости базового, стандартного участка. Он служит затем ориентиром для расчета стоимости других участков земли. При этом в рыночную стоимость отдельных земельных участков вносится поправка на их отличительные параметры. Например, стоимость земельного участка с основанием по фронту улицы составит примерно 65% стоимости Прямоугольного участка с такой же границей и глубиной.

Следующий способ оценки стоимости земельных участков основан на определении соотношения продажных цен и потенциального или фактического валового дохода, получаемого от собственности, поэтому он получил название способа валового рентного мультипликатора (ВРМ).

При проведении расчетов оценки стоимости земельных участков по способу ВРМ необходимо осуществить следующие действия:

- оценить рыночный рентный доход от оцениваемого участка;
- определить отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок;

- рассчитать стоимость оцениваемого участка путем перемножения рыночного рентного дохода от него на ВРМ.

Различия между сопоставимыми и оцениваемыми участками учитываются в самих продажных ценах и ставках дохода. Важно подобрать как можно точнее аналоги для сравнения.

Одним из приемов служит прием переноса или соотнесения, который реализуется путем определения соотношения между общей стоимостью застроенного участка и стоимостью земли. Установлено, что между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней сооружений существует устойчивая связь. Отсюда следует, что стоимость участка можно оценивать путем распределения общей цены продажи сопоставимого объекта между двумя ее составными частями — земельным участком и строениями (улучшениями). Полученные коэффициенты соотношений можно применить к оцениваемым микрорайонам для определения стоимости единицы сравнения или базового участка для данного района.

Следующий метод получил название метода остаточной продуктивности (остатка). При его использовании чистый доход, отнесенный к земле, определяется после оплаты, в первую очередь, расходов за три других фактора производства: труда — зарплаты, комиссионных; капитала — процентов, дивидендов; предпринимательских способностей — прибыли, вознаграждений. В остатке будет земельная рента для собственника участка.

Метод остатка применим и при оценке стоимости застроенных участков, когда известны стоимость или проектные затраты на сооружение зданий, продолжительность их полезной жизни, ставка дохода инвестиции и годовой чистый доход от объекта.

Еще одним способом оценки земли является метод капитализации дохода, при котором стоимость участка может быть определена как его способность приносить доход в будущем. Оценка земли по доходности осуществляется путем преобразования денежного дохода в стоимость с помощью коэффициента капитализации. Коэффициент капитализации — это множитель, с помощью которого осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от земельного участка к его стоимости. Таким образом, учитывается доля текущего дохода в полной стоимости участка.

Стоимость земли (С) определяется по формуле

$$C=D/R,$$

где Д — величина чистого дохода;

Д — норма (коэффициент) капитализации.

Норма капитализации выбирается таким образом, чтобы обеспечить инвестору приемлемый уровень дохода (отдачи) на вложенный капитал и его возмещение.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при этом способе следующая:

- на основе анализа денежных потоков (поступлений) по сравнимым участкам за прошлые годы в сопоставимых условиях определяется потенциальный валовой доход;
- на основе фактических издержек составляется смета расходов на будущий год с разделением на постоянные, эксплуатационные и резервы;
- рассчитывается действительный валовой доход (эффективный), получаемый путем вычитания из потенциального валового дохода возможные потери, которые устанавливаются путем анализа соответствующих показателей на рынке;
- исчисляется чистый доход как разница действительного валового дохода и всех расходов без обслуживания долга по ипотечному кредиту и амортизационных начислений;
- чистый доход пересчитывается в текущую стоимость земли различными способами.

Стоимость земельных участков может быть определена также путем умножения валового или чистого дохода на рентный мультипликатор. Его рассчитывают по формуле

$$R_m = C_p : D,$$

где R_m — рентный мультипликатор;

C_p — цена продаж сопоставимых участков;

D — арендная плата или чистый доход.

По российскому законодательству плательщиками земельного налога являются физические и юридические лица РФ, международные неправительственные организации и иностранные юридические лица, имеющие земли в собственности, владении и пользовании.

Налогам облагаются земельные участки и земельные доли при общей долевой собственности. Ставки налога подразделяются на две группы: за земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения. Федеральные органы законодательной власти устанавливают средние ставки с 1 га (1 м²) по субъектам РФ, которые в свою очередь определяют средние и минимальные ставки по районам. Например, в Московской области установлена минимальная ставка земельного налога — за 1 га пашни, многолетних насаждений — 600 руб.; сенокосов — 200 руб.; пастбищ — 100 руб.

Общая сумма земельного налога исчисляется по формуле

$$Z = P \times C \times K,$$

где P — площадь участка соответствующего назначения;

C — ставка земельного налога по каждой категории земель, имеющих у владельца;

K — коэффициент корректировки ставки земельного налога.

Начисленную сумму налога юридические лица ежемесячно относят равными частями на себестоимость продукции, или на соответствующие источники финансирования по землям, не связанным с основной деятельностью.

Выполнить зонирование населенного пункта по заданию, выданному преподавателем