

Министерство образования и науки Красноярского края
краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение
«Красноярский аграрный техникум»

РАССМОТРЕНО:

На заседании цикловой комиссии
экономико-правовых дисциплин
протокол № 6
от «18» 01 2023 г.
председатель комиссии
 С.И. Путинцев

УТВЕРЖДЕНО:

Протокол заседания
методического совета № 2
от «16» 01 2023 г.
председатель
 Т. М. Тимофеева

Методические указания
по выполнению контрольной работы
по МДК 02.01 «**Кадастры и кадастровая оценка земель**»
для студентов 2 курса заочной формы обучения
специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

преподаватель: А.П. Трусова

Красноярск, 2023 г.

Составитель: Трусова А.П., преподаватель КГБПОУ «Красноярский аграрный техникум»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	4
2. СОДЕРЖАНИЕ МДК 01.02 «КАДАСТРЫ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ.....	4
3. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	7
4. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ.....	8
5. ЗАДАНИЯ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ.....	9
6. ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ ПО МДК 02.01 «КАДАСТРЫ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ».....	23
7. ПЕРЕЧЕНЬ РЕКОМЕНДУЕМЫХ УЧЕБНЫХ ИЗДАНИЙ.....	27
8. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	29

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Программа профессионального модуля является частью основной профессиональной образовательной программы по специальности СПО Земельно-имущественные отношения (базовой подготовки) в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД) Осуществление кадастровых отношений и соответствующих ему профессиональных компетенций (ПК):

1. Выполнять комплекс кадастровых процедур.
2. Определять кадастровую стоимость земель.
3. Выполнять кадастровую съемку.
4. Осуществлять кадастровый и технический учет объектов недвижимости.
5. Формировать реестровое дело.

Дополнительные компетенции (ДК):

1. Использовать современные информационные технологии (ГИС-технологии) для целей кадастра.

Программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании и в профессиональной подготовке и переподготовке работников сферы земельно-имущественных отношений при наличии среднего (полного) общего образования. Опыт работы не требуется.

2. СОДЕРЖАНИЕ МДК 01.02

«КАДАСТРЫ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ»

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала
Раздел 1. Назначение и организация кадастра	
Тема 1.1. Основные понятия и виды кадастра	1. Понятие кадастра недвижимости
	2. Основные принципы и функции ведения

	кадастра недвижимости
	3. Категории земель и их правовой режим
Тема 1.2. Исторический обзор развития кадастра в России и за рубежом	1. Развитие кадастра в России
	2. Земельная реформа
	3. Основные направления ведения кадастра
	4. Современные системы ведения кадастра
Тема 1.3. Нормативно-правовая основа ведения кадастра недвижимости	1. Нормативно-правовая база кадастра
	2. Федеральные законы в области ведения кадастра
	3. Постановления Правительства в области ведения кадастра
	4. Правовое обеспечение кадастра в Красноярском крае
	5. Земельный Кодекс Российской Федерации
	6. Федеральный Закон «О государственной регистрации недвижимости»
	7. Основные группы документов, используемые при ведении кадастра
Тема 1.4. Субъекты и объекты земельных отношений	Субъекты и объекты земельных отношений
	Классификация объектов кадастра
	Земельные угодия и виды разрешенного использования земель
	Собственность на землю
Раздел 2. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости	
Тема 2.1. Государственная система учета недвижимого имущества	Кадастровый учет объектов недвижимости
	Технический план, кадастровый паспорт
	Основание осуществление кадастрового учета
	Кадастровое районирование территории
	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Тема 2.2. Инвентаризация и технический учет объектов недвижимости	Понятие технического учета и инвентаризации. Порядок проведения и состав работ
	Виды инвентаризации земельных участков
	Порядок составления абриса и технического паспорта земельного участка
	Особенности проведения технической инвентаризации зданий, сооружений
	Технический паспорт здания, сооружения
	Классификация объектов внешнего благоустройства
	Техническая инвентаризация объектов внешнего благоустройства

	Инвентарное дело
Раздел 3. Методика определения кадастровой стоимости земель	
Тема 3.1. Оценка земель: понятие и содержание оценки земель	Понятие кадастровой оценки земель
	Земельная рента
	Землеустройство
	Управление земельными ресурсами
	Мониторинг и охрана земель
	Кадастровая оценка земель и бонитировка почв
Тема 3.2. Основные положения методики комплексного зонирования	Ценовое зонирование земель населенных пунктов
	Методика экспертной оценки основных характеристик территорий городов
	Типология форм города и городское пространство
	Система зонирования населенных пунктов на территории Красноярского края
Раздел 4. Информационное обеспечение ведения кадастровой деятельности	
Тема 4.1. Информационное обеспечение ведения кадастровой документации	Методика создания автоматизированных систем ведения кадастров
	ГИС-технологии
	Инвентаризация и межевание земель
Тема 4.2. Автоматизированная система государственного кадастра недвижимости	Тенденции развития и область применения ГИС-технологий
	Программное обеспечение ГИС-технологий
	Аэрофотосъемка и дешифрирование

3. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Основной формой изучения МДК 02.01 «Кадастры и кадастровая оценка земель» является самостоятельная работа студента над рекомендуемой основной и дополнительной литературой и общедоступными периодическими изданиями. На обзорных занятиях преподавателем объясняются наиболее сложные и важные вопросы МДК 02.01 «Кадастры и кадастровая оценка земель».

Изучение материала следует начинать с подбора соответствующей литературы и в последовательности, установленной программой, рекомендуется конспектировать материал, выписывая основные положения.

Программой предусмотрено выполнение домашних контрольной работы, состоящих из аналитических и практических заданий.

Работа, выполненная не в полном объеме, преподавателем не проверяется и выдается обратно студенту.

Прежде чем приступить к выполнению контрольной работы, следует тщательно изучить темы, включенные в содержание вопросов и задания по рекомендуемой литературе. Перед изложением каждого ответа следует написать содержание вопроса (задания). Ответы излагаются четко, ясно и грамотно, а в заданиях выполняются подробно расчеты, аргументированные пояснениями.

4. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

1. Работа выполняется в рукописном виде на одной стороне белого листа формата А4. Поля размером 3 см слева, снизу, сверху и справа 1,5 см, красная строка 1,25 см. Все листы контрольной работы, кроме титульного, должны быть пронумерованы в нижней части листа по центру.

2. На второй странице работы необходимо представить оглавление, на последней – перечень использованных источников литературы.

3. В тексте контрольной работы должны присутствовать ссылки на все использованные в ходе выполнения задания источники.

4. Контрольная работа должна быть сдана преподавателю на экзаменационной сессии.

К экзамену по МДК 02.01 «Кадастры и кадастровая оценка земель» допускаются студенты, получившие зачет за контрольную работу.

5. ЗАДАНИЯ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

Тема 1: Технический паспорт на индивидуальный жилой дом

Теоретический материал:

Единицей технической инвентаризации является:

1. Домовладение – это жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

2. Отдельно стоящее основное здание.

На каждый объект составляется учетно-техническая документация, которая группируется в инвентарное дело.

Для проведения съемки земельного участка должны быть максимально использованы имеющиеся графические планы территорий, материалы геодезических съемок или аэрофотосъемки.

Съемку следует производить в случае, если плановые материалы прежних инвентаризационных или геодезических съемок отсутствуют или

при значительных, более 50% по площади, несоответствиях ситуации в натуре и на плане.

Измерение участка производится по осевым линиям оград, расположенных между участками, и по внешней стороне оград, выходящих на улицы, проезды, площади и т.п.

Измерение границ участка производится с одновременным обмером зданий, строений и сооружений, расположенных в границах земельного участка, начиная с фасада основного здания и перемещаясь слева направо по периметру участка до исходной точки.

При отсутствии физических границ между отдельными земельными участками, условные границы устанавливаются с участием землепользователей смежных участков.

При возникновении споров между землепользователями, границы показываются условно, пунктирной линией и делается запись «граница указана ориентировочно», или «граница спорная».

Измеряются и заносятся в абрис все строения постоянного типа, связанные с землей фундаментами или столбами, а именно:

1. основные здания и пристройки к ним;
2. строения служебного назначения: сараи, конюшни, навесы, ледники, погреба и др.;
3. сооружения: ограды, заборы, колодцы, мусорные ямы, тротуары, замощения, фонтаны и пр.

Не подлежат съемке строения переносные, временного характера.

При измерениях в натуре составляется абрис земельного участка с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т.п.).

Абрис – чертеж от руки, в котором нанесены все измеренные линии, углы и их численные величины.

В абрисе указываются номер домовладения, здания, наименование улицы, наименование собственника, даты начала и окончания съемки, контроля и подписи исполнителей.

Каждому строению, пристройке и сооружению присваивается литер.

Основные строения литеруются заглавными буквами русского алфавита А, Б, В и т.д. (кроме использования литеры Г, предназначенного для служебных строений и сооружений).

Пристройки, подвал, цокольный этаж, утепленные мезонин, мансарда и светелка литеруются заглавными буквами русского алфавита того основного строения, в составе которого они расположены с добавлением цифрового значения их номера по порядку описи: а1, а2 или б4, б5 и т.д.

Холодные пристройки литеруются строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения а1, а2 или б1, б2 и т.д.

Служебные строения и сооружения литеруются заглавной буквой Г с добавлением цифрового обозначения номера по порядку описи: Г1, Г2 и т.д.

Ворота, заборы и дворовые замощения литеруются римскими цифрами - I, II, III и т.д.

Правила оформления технического паспорта

Оформление титульного листа

При оформлении титульного листа технического паспорта соответствующие строки заполняются следующим образом:

"наименование ОТИ" – указывается полное наименование организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства;

"адрес" – указывается почтовый индекс, наименование субъекта Российской Федерации, наименование административного района (округа), наименование и тип населенного пункта (город, поселок), район города, наименование и тип улицы (переулка), номер дома, строение (корпус) или иной официально присвоенный адрес объекта;

"паспорт составлен по состоянию на" – указывается дата обследования объекта индивидуального жилищного строительства.

Заполнение Раздела "Общие сведения"

При заполнении раздела "Общие сведения" соответствующие графы заполняются следующим образом:

фактическое использование – указывается "по назначению" или "не по назначению";

год постройки – указывается год ввода в эксплуатацию;

общая и жилая площади жилого дома – указываются площади в соответствии с экспликацией к поэтажному плану жилого дома;

число этажей надземной/подземной части – указывается численное значение по результатам обследования объекта в соответствии с действующими строительно-техническими нормативами;

примечание – заполняется в том случае, если имеются сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, отсутствует разрешение на строительство или имеются прочие сведения, имеющие существенное значение для учета объектов.

Заполнение раздела "Ранее присвоенные (справочно)" обязательно в случае, если ранее объекту индивидуального жилищного строительства были присвоены инвентарный, кадастровый номера организацией технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Указываются адрес объекта, ранее присвоенные номера (инвентарный, кадастровый), литера объекта.

Заполнение раздела "Состав объекта"

При заполнении раздела "Состав объекта" соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 1 - указывается буквенное обозначение (литера) или цифровое обозначение (арабскими или римскими цифрами) присвоенное частям объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательным

строениям, сооружениям (принадлежностям объекта индивидуального жилищного строительства) на плане;

графа 2 – указывается наименование частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений (жилой дом, жилая пристройка, веранда, сарай и т.п.);

графы 5, 6, 7, 9, 10 – указываются данные измерений основного параметра (наименование параметра, единица измерения, количество единиц измерения):

1. для зданий - общая площадь;
2. для сооружений:
 - а) протяженность (для линейно-протяженных сооружений);
 - б) объем (для объемных сооружений);
 - в) площадь (для площадных сооружений);
 - г) высота.

графа 8 – указывается площадь застройки в квадратных метрах для всех частей объекта индивидуального жилищного строительства или вспомогательных строений, сооружений;

графа 9 – указывается высота в метрах, для замощений и подземных сооружений не указывается;

графа 10 – указывается объем в кубических метрах, для замощений и линейно-протяженных сооружений не указывается.

Заполнение раздела "Сведения о правообладателях объекта"

Сведения о правообладателях объекта индивидуального жилищного строительства заполняются с учетом имеющейся информации в ОТИ и представленных собственником (или его представителем) документов.

При заполнении раздела "Сведения о правообладателях объекта" соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 4 – указывается право собственности или иные вещные права, а также реквизиты правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов. Эти реквизиты включают наименование документа, его серию и номер, дату выдачи и название учреждения, выдавшего документ;

графа 5 – указывается доля в праве в виде правильной простой дроби (в случае общей собственности), целое число (в случае одного собственника) или литера(ы) части здания, зарегистрированная за собственником.

Заполнение раздела "Ситуационный план"

При наличии кадастрового плана земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства, подготовка ситуационного плана осуществляется ОТИ в части недостающих измерений внешних размеров объектов капитального строительства.

Не допускается при наличии кадастрового плана земельного участка проведение ОТИ повторных обмеров земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства.

Подготовка ситуационного плана ведется по данным измерений в натуре, с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т.п.).

Раздел подлежит заполнению после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений.

Заполнение раздела "Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства"

Все строки заполняются отдельно по жилому дому, вспомогательным строениям, сооружениям. В графах указывается площадь помещений, оборудованных каждым видом благоустройства.

Заполнение раздела "Поэтажный план"

Составляется по данным измерений объекта индивидуального жилищного строительства в установленном порядке.

Заполнение раздела "Экспликация к поэтажному плану жилого дома"

В экспликации к поэтажному плану жилого дома производится описание помещений, комнат и расчет площадей.

В строки экспликации вносятся все комнаты и помещения вспомогательного использования жилого дома.

Комнаты и помещения вспомогательного использования указываются в следующей последовательности: упорядочивание по литере (в алфавитном порядке), возрастанию этажа, номера помещения, номера комнаты.

При заполнении раздела 7. "Экспликация к поэтажному плану жилого дома" соответствующие графы заполняются следующим образом:

графа 1 – указывается литера объекта индивидуального жилищного строительства, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

графа 2 – указывается номер этажа, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования. При отсутствии нумерации этажа (мезонин, подвал, цокольный этаж) в столбце указывается наименование этажа;

графа 3 – указывается номер помещения по поэтажному плану, в котором расположена комната или помещение вспомогательного использования;

графа 4 – указывается номер комнаты или помещения вспомогательного использования по поэтажному плану;

графа 5 – указывается назначение комнаты или помещения вспомогательного использования;

графа 6 – указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования вне зависимости от их вида;

графа 7 – указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в общую площадь;

графа 8 – указывается площадь жилой комнаты;

графа 9 – указывается площадь комнаты или помещения вспомогательного использования, если они входят в подсобную площадь помещения;

графа 10 – указывается площадь помещений вспомогательного использования, не включенных в общую площадь жилого помещения (балконов, лоджий, террас, веранд);

графа 12 – указывается высота комнаты или помещения вспомогательного использования по внутреннему обмеру;

графа 13 – указывается отметка о наличии самовольно перестроенной или перепланированной площади;

графа 14 – указывается дополнительная необходимая информация о комнате или помещении вспомогательного использования.

В итоге по этажу подсчитывается: площадь всех помещений этажа (сумма по графе 6), общая площадь этажа (сумма по графе 7), жилая площадь этажа (сумма по графе 8).

В итоге по зданию (по части здания - литере) подсчитывается площадь всех помещений здания (сумма по графе 6), общая площадь здания (сумма по графе 7), жилая площадь здания (сумма по графе 8).

Практические задания для выполнения:

Задание 1. Заполните форму технического паспорта жилого дома по исходным данным (Приложение 1)

Исходные данные для заполнения технического паспорта

ФГУП «Ростехинвентаризация» Октябрьского района города Красноярска. Филиал № 2234/19.

660019, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, улица Бебеля, дом 26.

Инвентарный номер: 2419 /234/256/199.

2412/238/234/13.

Кадастровый номер: 24:2569:258796:156.

Кадастровый номер земельного участка: 24:50:0103019:09.

Жилой дом 1987 года ввода в эксплуатацию общей площадью 87,5 кв.м. В состав объекта входит 2 жилые комнаты: комната 1 – 25,0 кв.м., комната 2 – 18,5 кв.м.; кухня площадью 24 кв.м. и веранда площадью 20,0 кв.м. Высота потолков в основных комнатах 2,50 м, на веранде – 2,10 м.

Инвентаризационная стоимость на момент ввода в эксплуатацию составляла 20550 рублей.

Капитальный ремонт проводился через 12 лет после ввода в эксплуатацию. Группа капитальности здания – 1.

Фундамент бетонный ленточного типа с трещинами по всему периметру, Стены – кирпич, снаружи штукатурка и побелка, кое-где имеются пятна подтопления. Перекрытия чердачное и подвальное – железные балки с небольшими признаки ржавчины, между комнатами – деревянные балки. Крыша – шифер на деревянных стропилах, признаки плесени в швах. Полы – деревянный паркет (жилые комнаты и веранда), ламинат (кухня), без явных признаков коррозии и дефектов. Окна – ПВХ, двери – входная железная, межкомнатные пластика с

имитацией под дерево. В жилых комнатах обои, навесные потолки, в кухне – беленый потолок и обои под покраску. Отопление локальное паровое, водопровод центральный – холодная вода, горячая вода – от котельной, электроосвещение – центральное, телефон – стационарный.

Тема 2: Объекты внешнего благоустройства

Теоретический материал:

Объекты внешнего благоустройства – улично-дорожная сеть в пределах красных линий ограничения застройки, включающая проезжую часть автодорог и элементы их благоустройства, площади, автодорожные мосты, тротуары, подземные и надземные пешеходные переходы, дорожки, стоянки, объекты уличного освещения, озеленения, памятники монументального искусства, газоны, клумбы, парки, скверы, бульвары, лесопарки, фонтаны, скамейки, набережные, плотины, дождевая канализация, дренажная сеть, коллекторы рек, объекты санитарной уборки, общественные туалеты, имеющие вход с улицы, турникеты, заборы, ограждения и т.д.

Большинство объектов внешнего благоустройства являются объектами жилищно-коммунального хозяйства и обслуживаются за счет средств муниципального бюджета.

Этот факт также указывает на общественное предназначение объектов внешнего благоустройства.

Учитывая вышеизложенное, становится очевидным, что под объектами внешнего благоустройства и иными аналогичными объектами понимаются объекты в сфере жилищно-коммунального, лесного и автодорожного хозяйства, относящиеся к внешнему благоустройству и озеленению городов и иных населенных пунктов, имеющие социально значимый (общественный, публичный) характер и, как правило, созданные с привлечением средств бюджетного или иного целевого финансирования.

Практические задания для выполнения:

Задание 1. Опишите основные группы объектов внешнего благоустройства по следующим группам:

- улично-дорожная сеть (автомагистраль, скоростная дорога, дорога обычного типа);
- отдельные объекты улично-дорожной сети (площадь, мост, viадук, путепровод, пешеходные переход (надземный и подземный), вантовый мост, тротуар);
- уличное освещение;
- зеленые насаждения (аллея, зеленая изгородь, парк, цветник, бульвар, сквер, лесополоса, сад);
- малые архитектурные формы;
- объекты на водных пространствах (дамба, дренаж, канализация, колодец);
- ограждения различного назначения (ворота, ограждение, забор, калитка, терраса);
- иные объекты.

Данную работу можно оформить в виде реферата.

Тема 3: Бонитировка почв **Теоретический материал**

Бонитет – экономически значимая сравнительная характеристика хозяйственно ценной группы биологических угодий, отличающаяся от других подобных образований.

Бонитировка – качественная оценка отдельных природных ресурсов, их территориальных сочетаний, их совокупностей или отдельных хозяйственных ценностей.

Бонитет почвы – качественная характеристика естественных свойств земельного участка, рассчитываемая на основе уровня урожайности сельскохозяйственных культур как суммарный показатель его плодородия.

Бонитет леса – показатель хозяйственной производительности участка леса, зависящий от природных условий и воздействия человека на лес, характеризуемый размером прироста древесины.

Класс бонитета леса – единица оценки продуктивности лесных насаждений (древостоев). Он зависит от качества лесорастительных условий и определяется по величине высоты преобладающей породы. Различают пять классов бонитета леса: I (наиболее производительный), II, III, IV, V.

Балл бонитета – это важнейший показатель, характеризующий естественное и экономическое плодородие почв.

Его определение осуществляется в следующей последовательности:

1. Установление методами статистического анализа признаков и свойств почвы;
2. Расчет средних физических значений отобранных признаков и свойств почвы;
3. Расчет среднегеометрического балла по совокупности признаков и свойств по разновидностям почв;
4. Расчет совокупного почвенного балла.

Практические задания для выполнения:

Задание 1. Решите задачи по исходным данным.

Задача 1

Рассчитать запас подвижных форм питательных веществ (N) на землях АО «Колос», если:

$A=3,5\text{м}$; $B=15\text{кг}$; $K=70\text{ кг/т}$ (содержание N, P, K).

$N=10000 \cdot A \cdot B \cdot K$

Задача 2

Рассчитать показатели качественной оценки земли на землях АО «Нива» при бонитировке почв:

$A=1\text{м}$ (мощность гумусового горизонта);

$B=21\text{ кг/т}$ (масса объемная);

$P=17\%$ (содержание гумуса).

$N=(10000 \cdot A \cdot B \cdot P)/100$

Задача 3

Рассчитать баллы бонитета почвы чернозема обыкновенного, зная что, фактический показатель почвы ($\Pi_{\text{ф}}$)=6,5%, полный показатель почвы ($\Pi_{\text{кп}}$)=7%.

$$B_{\text{п}}=(\Pi_{\text{ф}}/\Pi_{\text{кп}})*100\%$$

Задача 4

Рассчитать дифференциальный доход плодородия пастбища, зная что, ВП=1409,8руб.; ОЗ=112,8руб.

$$Д=(ОЗ-1,35)/ОЗ$$

$$ДД=ВП*Д$$

Задание 5

Рассчитать эффективность капиталовложений и коэффициент эффективности

капиталовложений освоения новых земель, если известно:

ЧД=5750 тыс.руб.; K=1180 тыс.руб.; T=7 лет; t=3 года.

$$E_1=ЧД/K$$

$$E_2=1/T; T=K/(ЧД+0,5(t+1))$$

Тема 4: Кадастровая оценка земель

Теоретический материал

Процедура государственной кадастровой оценки земель проводится на основании Федерального закона №237-ФЗ от 03.07.2016 года «О государственной кадастровой оценке земель».

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

Государственная кадастровая оценка – совокупность установленных процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

1. принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
2. определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее - отчет);
3. утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости.

Для целей установления периодичности проведения государственной кадастровой оценки не учитывается проведение внеочередной государственной кадастровой оценки.

Практические задания для выполнения:

Задание 1. Рассчитайте размер земельного налога по исходным данным. (Приложение 2)

Матрица вариантов для выполнения задания

Номер вариант	Первая буква фамилии обучающегося
Вариант 1	А, Е, Л, Р, Х, Э
Вариант 2	Б, Ж, М, С, Ц, Ю
Вариант 3	В, З, Н, Т, Ч, Я
Вариант 4	Г, И, О, У, Ш
Вариант 5	Д, К, П, Ф, Щ

Вариант 1

Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка площадью 346 кв.м. по данным таблицы для Боготольского района для групп земель: 2, 6, 11 и 15. Указать группы земель согласно приложения.

Вариант 2

Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка площадью 297 кв.м. по данным таблицы для Канского района для групп земель: 1, 4, 7 и 13. Указать группы земель согласно приложения.

Вариант 3

Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка площадью 1478 кв.м. по данным таблицы для Рыбинского района для групп земель: 4, 8, 10 и 14. Указать группы земель согласно приложения.

Вариант 4

Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка площадью 821 кв.м. по данным таблицы для г. Минусинск для групп земель: 5, 9, 13 и 14. Указать группы земель согласно приложения.

Вариант 5

Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка площадью 36 кв.м. по данным таблицы для г. Норильск для групп земель: 5, 6, 10 и 13. Указать группы земель согласно приложения.

6. ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ ПО МДК 02.01

«КАДАСТРЫ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ»

1. Кадастр недвижимости: понятие, цели, задачи, принципы ведения.
2. Заполните бланк договора дарения по исходным данным и рассчитайте земельный налог.
3. Земельный фонд Российской Федерации (категории земель, правовой режим).
4. Заполните кадастровый паспорт по исходным данным и рассчитайте размер арендной платы.
5. Земельная реформа (виды, периоды, особенности).
6. Рассчитайте размер арендной платы и заполните бланк завешание.
7. Основные системы и направления ведения кадастра в Российской Федерации.
8. Определите размер земельного налога и пени и заполните раздел «Исходные данные» межевого плана.
9. Нормативно-правовая база кадастра (Федеральные законы, кодексы, Постановления, Приказы и т.д.).
10. Заполните бланк завешания по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
11. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».
12. Определите размер ставки земельного налога за 1 кв.м. и размер пени и заполните раздел «Выполненные измерения и расчеты» межевого плана.
13. Документы кадастра (реестры, реестровые дела и т.д.).

14. Заполните кадастровый паспорт по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
15. Плата за землю.
16. Рассчитайте размер арендной платы за 1 кв.м. по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
17. Виды угодий и их классификация.
18. Заполните договор дарения по по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
19. Виды вещных прав на земельные участки (собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое пользование, аренда, сервитут).
20. Заполните раздел «Исходные данные» межевого плана по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
21. Сделки с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение, наследование, аренда).
22. Заполните кадастровый паспорт по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
23. Государственный кадастровый учет: виды и порядок ведения.
24. Рассчитайте размер земельного налога и пени по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
25. Кадастровое районирование территорий (понятие, единицы, виды, задачи).
26. Определите размер арендной платы и заполните бланк завещания по исходным данным.
27. государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (понятие, процедура, объекты, субъекты и т.д.).
28. Определите размер арендной платы за 1 кв.м. участка и коэффициент арендной ставки и заполните договор дарения по исходным данным.
29. Технический учет и инвентаризация (понятие, цели, задачи, виды, объекты, субъекты и т.д.).
30. Рассчитайте размер ставки земельного налога за 1 кв.м по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
31. Техническая инвентаризация земельных участков (порядок, состав, технологии).
32. Определите размер арендной платы за 1 кв.м. участка и заполните раздел «Выполненные измерения и расчеты» межевого плана по исходным данным.
33. Техническая инвентаризация зданий и сооружений (порядок, состав, технологии).
34. Заполните бланк завещания по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
35. Классификация объектов внешнего благоустройства.

36. Заполните бланк кадастрового паспорта по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
37. Документы технической инвентаризации (технический паспорт, инвентарное дело).
38. Заполните бланк договора дарения по и рассчитайте размер ставки земельного налога за 1 кв.м по исходным данным.
39. Виды оценки земель (государственная кадастровая оценка, экономическая оценка, бонитировка, земельная рента).
40. Заполните раздел «Исходные данные» межевого плана по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
41. Управление земельными ресурсами (землеустройство, мониторинг, охрана земель и земельный надзор).
42. Заполните раздел «Выполненные измерения и расчеты» межевого плана по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
43. ГИС-технологии для целей кадастра.
44. Заполните титульный лист межевого плана по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
45. Инвентаризация земель (понятие, цели, задачи, алгоритм).
46. Заполните бланк завещания и рассчитайте размер земельного налога и пени по исходным данным.
47. Межевание земель: (понятие, этапы и документы).
48. Заполните титульный лист межевого плана и рассчитайте размер арендной платы по исходным данным.
49. Аэрофотосъемка и дешифрирование (понятие, содержание, виды, этапы и т.д.).
50. Заполните бланк договора дарения по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
51. Правила кадастрового деления территории Российской Федерации.
52. Заполните титульный лист межевого плана и рассчитайте размер арендной платы за 1 кв.м. участка и коэффициент арендной ставки по исходным данным.
53. Виды стоимости объектов технической инвентаризации.
54. Определите размер ставки земельного налога за 1 кв.м. участка и заполните бланк кадастрового паспорта по исходным данным.
55. Земельные правоотношения (понятие, содержание, субъекты, объекты и т.д.).
56. Заполните титульный лист межевого плана и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.
57. Структура кадастрового номера земельного участка.
58. Рассчитайте размер арендной платы и заполните раздел «Исходные данные» межевого плана по исходным данным.
59. История кадастровой деятельности в Российской Федерации.

60. Заполните раздел «Выполненные измерения и расчеты» межевого плана по исходным данным и с помощью Земельного кодекса РФ обоснуйте ответ к ситуации.

7. ПЕРЕЧЕНЬ РЕКОМЕНДУЕМЫХ УЧЕБНЫХ ИЗДАНИЙ

Основная литература:

1. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости. Учеб. пособие для ВУЗов. – 2-е, изд. – М.: Изд-во Юрайт, 2017. – 139с.
2. Васильева Н.В. Кадастровый учёт и кадастровая оценка земель. Учеб. пособие для СПО. – М.: Изд-во Юрайт, 2017. – 149с.
3. Варламов А.А. Земельный кадастр. Т. 3. Государственная регистрация и учет земель. Учебник для ВУЗов. – М.: КолосС, 2007.
4. Варламов А.А. Земельный кадастр. Т. 4. Оценка земель. Учебник для ВУЗов. – М.: КолосС, 2008.
5. Боголюбов С.А. Все о земельных отношениях. Учебное пособие для ВУЗов. – М.: Проспект, 2010.
6. Ершов В.А. Всё о земельных отношениях: кадастровый учёт, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. – М.: ГроссМедиа Ферлаг: РОСБУХ, 2010. – 384с.

Дополнительные литература:

1. Боголюбова А.А. Типология объектов недвижимости: Учебное пособие. СПб, 2013. – 102 с.
2. Быкова Е.Н. Павлова В.А. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства. Учебное пособие. (Учебники для вузов. Специальная литература) — СПб.: Издательство Лань, 2014. — 160 с.: ил. ISBN 987-5-8114-1564-9
3. Варламов А.А., Гальченко С.А. Государственный кадастр недвижимости, КолосС, 2012. — 679 с.
4. Золотова Е.В. Основы кадастра. Территориальные информационные системы – М.: Академический Проект; Фонд «Мир», 2012. - 416 с. (OCR) ISBN: 978-5-919840-15-2, 978-5-8291-1404-6
5. Киселева Н.А. Управление земельными ресурсами. Учебное пособие. — Пенза: ПГУАС, 2012. — 140 с.
6. Ершов В.А. Все о земельных отношениях. – М.: Росбух. 2010.
7. Журнал «Кадастр недвижимости».
8. Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».
9. Колчина Н.В. Кадастр в схемах.; Екатеринбург: 2015. — 57 с.
10. Ключниченко В.Н., Мушич Ю.А. Кадастр недвижимости. Учебное пособие. — Новосибирск: СГГА, 2014. — 192 с.

Перечень рекомендуемых Интернет-ресурсов:

1. Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам», <http://window.edu.ru>.
2. Информационно-правовая система «Гарант», <http://garant.ru>.
3. Информационно-правовая система «Кодекс», <http://www.Kodeks.ru>.
4. Портал электронного обучения, <http://www.e-learning.by>.
5. Российская государственная библиотека, <http://www.rsl.ru>.
6. Федеральный правовой портал «Юридическая Россия», <http://www.law.edu.ru>.
7. Информационно-правовая система «Консультант+», <http://consultantplus.ru>.

Приложение 1
к приказу от _____ 2008г.
№ _____

(наименование организации технической инвентаризации)

Отделение _____
Участок _____

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
(ненужное исключить)

« _____ »
(наименование)

расположенного по адресу:

Субъект РФ							
Административный район							
Почтовый индекс							
Муниципальное образование <i>(городской округ, сельское или городское поселение)</i>							
Населенный пункт <i>(город, поселок, село, станция, деревня, хутор, кишлак, аул и др.)</i>							
Район города <i>(наименование)</i>							
Улица, переулок, проспект и т.п.							
дом №		корпус №		строение №		Лит. (здания)	

Местоположение по документу _____

Инвентарный номер	
Предыдущий инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Предыдущий кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	

Паспорт составлен по состоянию на « _____ » _____ 20__ г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Назначение _____

Количество надземных этажей (тип этажей) _____

Количество подземных этажей (тип этажей) _____

Строительный объем _____ куб.м.

Число секций _____ шт.

Общая площадь мест общей собственности _____ кв.м.

Общая площадь здания (без лоджий, балконов, веранд и др. холодных помещений) _____ кв.м.

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. клетками) _____ кв.м.

из нее: жилые помещения: общая площадь квартир _____ кв.м.,

в том числе жилая площадь _____ кв.м.

холодные помещения (веранды, балконы, лоджии и т.д.) _____ кв.м.

встроенные помещения _____ кв.м.

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

	В отдельных квартирах	В помещениях коридорной системы	В общежитиях	Из общего числа площади			Распределение квартир по числу комнат					Всего
				в мансардных этажах	в подвальных этажах	в цокольных этажах	однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	пяти и более комнатные	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Кол-во жилых комнат												
Кол-во жилых квартир												
Общая площадь, м ²												
Жилин площадь, м ²												

Нежилые помещения

[illegible]

Благоустройство зданий (общая площадь, кв.м.)

[illegible]

II. Описание конструктивных элементов здания, его основных частей и определение износа

Литер _____ Год завершения строительства (ввода в эксплуатацию, начала строительства) _____
(ненужное исключить)

Число этажей _____ Группа капитальности _____

Вид внутренней отделки _____

Для незавершенного строительства степень готовности (процент)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	уд. вес констр. элемента с поправкой	Износ в %	% износа	Текущее изменение	
										Износ в %	
										элемента	К зданию
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент										
2	а) стены и их наружная отделка										
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	оконные									
		дверные									
7	Внутренняя отделка										
8	Отопление										
	Водопровод										
	Канализация										
	Горячее водоснабж.										
	Ванны										
	Электроосвещение										
	Радио										
	Телефон										
	Вентиляция										
	Лифты										
9	Прочие работы										

Итого: 100 х х

% износа, приведенный к 100 по формуле: % износа (гр.9)*уд. вес (гр.7)=

III. Исчисление площадей и объемов здания и его частей по наружным размерам

[illegible]

**IV. Техническое описание других частей
здания (строения), объекта незавершенного строительства**
(ненужное исключить)

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Литера _____				Литера			
1	2					7	8	
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:		100	х			100	х	
Износ %								

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Литера _____				Литера			
1	2					7	8	
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:		100	х			100	х	
Износ %								

V. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные здания		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановительная	восстановительная с учетом износа	восстановительная	восстановительная с учетом износа	восстановительная	восстановительная с учетом износа
1	2	3	4	5	6	7	8

VI. Балансовая стоимость (в руб.)

Основные здания, литера	Дата записи	Стоимость по состоянию на	Примечание (основание)
1	2	3	4

VII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов
1	2	3	4
1	План земельного участка		
2	Позэтажный план здания		
3	Экспликация к поэтажному плану здания		

VIII. Особые отметки

Год реконструкции	
Год капитального ремонта	
Примечание: (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра)	

« ____ » _____ 20 ____ г.

Исполнил _____ / _____ /
подпись Фамилия И.О.

« ____ » _____ 20 ____ г.

Проверил _____ / _____ /
подпись Фамилия И.О.

**Средний уровень кадастровой стоимости 1 кв.м земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов)
Красноярского края**

№ п/п	Наименование муници- пального района (городского округа, ЗАТО)	Средний уровень кадастровой стоимости 1 кв.м земель, руб.															
		по муници- пально- ному району (городс- кому округу)	Группы видов разрешенного использования														
			Группа 1	Группа 2	Группа 3	Группа 4	Группа 5	Группа 6	Группа 7	Группа 8	Группа 9	Группа 10	Группа 11	Группа 12	Группа 13	Группа 14	Группа 15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Боготольский	32,82	183,93	27,27	219,62	7,33	259,29	287,46	201,86	-	54,42	-	-	-	40,48	-	1,16
2	Канский	63,93	241,11	47,66	985,90	17,55	859,59	-	370,09	-	153,51	-	-	-	114,73	-	1,72
3	Рыбинский	76,11	586,24	59,94	441,14	25,27	679,90	-	555,31	546,82	137,41	23,54	-	4,83	126,12	0,13	1,43
4	г. Минусинск	266,79	1383,19	153,73	487,22	23,76	1076,47	1531,30	1 238,14	904,78	531,75	-	24,98	-	347,15	0,13	0,73
5	г. Норильск	163,76	861,60	-	794,65	180,25	1550,57	1562,85	525,53	8,45	210,95	214,00	176,58	-	41,16	-	-

Группа 1 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки

Группа 2 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки

Группа 3 - Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок

Группа 4 - Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений

Группа 5 - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания

Группа 6 - Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц

Группа 7 - Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

Группа 8 - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения

Группа 9 - Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

Группа 10 - Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов

Группа 11 - Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

Группа 12 - Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте

Группа 13 - Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов

Группа 14 - Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Группа 15 - Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования

Группа 16 - Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные. Кадастровая стоимость земельных участков 16 группы видов разрешенного использования земель, не рассчитывается и устанавливается равной 1 рублю за земельный участок.