

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПЕТРА ВЕЛИКОГО**

Н.С. АЛЕКСЕЕВА

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

Учебное пособие

Санкт-Петербург
2020

УДК 332.2;332.3

Рецензент: директор МИПК СПбПУ, кандидат технических наук,
доцент Н.А. Бухарин

Алексеева Н.С. Землеустройство и землепользование: Учеб. пособие. –
СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2020. – 123 с.

Пособие соответствует образовательному стандарту дисциплины
«Землеустройство и землепользование» направления подготовки 38.03.02
«Менеджмент».

В пособие включены основные теоретические положения, рассмотрены
решения прикладных задач, закрепляющие усвоение базовых знаний,
приведены вопросы для самостоятельной подготовки, которые могут быть
использованы для контроля и самоконтроля усвоенных знаний.

Предназначено для студентов-бакалавров, обучающихся по
образовательной программе 38.03.02_03 «Менеджмент в строительстве»,
изучающих дисциплину «Землеустройство и землепользование».

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Санкт-Петербургского государственного политехнического университета.

© Алексеева Н.С., 2020

© Санкт-Петербургский политехнический
университет Петра Великого, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ, ИХ ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ОГРАНИЧЕНИЕ, ПЕРЕХОД И ПРЕКРАЩЕНИЕ	6
1.1. ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РФ	9
1.1.1. Право собственности	9
1.1.2. Право пожизненного наследуемого владения	12
1.1.3. Право постоянного (бессрочного) пользования	13
1.1.4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	14
1.1.5. Право безвозмездного срочного пользования	16
1.1.6. Право аренды	17
1.1.7. Право хозяйственного ведения	19
1.1.8. Право оперативного управления	21
1.1.9. Платежи за пользование земельными участками	24
1.1.10. Контрольные вопросы	38
1.2. ВИДЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РФ	40
1.2.1. Целевое назначение земель РФ	40
1.2.2. Земельные участки, изъятые из оборота	44
1.2.3. Земельные участки, ограниченные в обороте	45
1.2.4. Иные ограничения прав на земельные участки	46
1.2.5. Принудительное отчуждение земельных участков	47
1.2.6. Контрольные вопросы	48
1.3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И СДЕЛКИ С НИМИ	49
1.3.1. Системы укрепления прав на недвижимость	49
1.3.2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	52
1.3.3. Контрольные вопросы	59
2.1. КАДАСТРОВОЕ ДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ РФ	60
2.1.1. Кадастровое деление и кадастровые единицы	60
2.1.2. Состав сведений о кадастровом делении территории РФ	64
2.1.3. Структура кадастрового номера земельного участка	64
2.1.4. Контрольные вопросы	66
2.2. ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ И КАРТОГРАФИЧЕСКАЯ ОСНОВЫ КАДАСТРА	67
2.2.1. Геодезическая и картографическая основы кадастра	67
2.2.2. Государственная геодезическая сеть	67
2.2.3. Опорная межевая сеть	69
2.2.4. Состав сведений о картографической и геодезической основах кадастра	70
2.2.5. Контрольные вопросы	70

2.3. МЕЖЕВАНИЕ	71
2.3.1. Состав работ по межеванию земельных участков	71
2.3.2. Необходимость выполнения межевания.....	72
2.3.3. Порядок проведения работ по межеванию	72
2.3.4. Определение границ земельного участка на местности	73
2.3.5. Формирование межевого дела	76
2.4.6. Контрольные вопросы.....	77
3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.....	78
3.1. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ	78
3.1.1. Схемы территориального планирования	78
3.1.2. Генеральные планы	80
3.1.3. Контрольные вопросы.....	82
3.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	83
3.2.1. Правила землепользования и застройки	83
3.2.2. Градостроительный регламент	85
3.2.3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	86
3.2.4. Параметры разрешенного строительства.....	87
3.2.5. Публичные слушания.....	88
3.2.6. Документы по планировке территорий.....	89
3.2.7. Контрольные вопросы.....	91
4. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	92
4.1. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ РФ	92
4.1.2. Контрольные вопросы.....	96
4.2. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	98
4.2.1. Метод сравнения продаж	99
4.2.2. Метод выделения.....	100
4.2.3. Метод распределения	102
4.2.4. Метод капитализации земельной ренты	103
4.2.5. Метод остатка	104
4.2.6. Метод предполагаемого использования	106
4.2.7. Контрольные вопросы.....	107
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	109
Приложение 1 ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	112

ВВЕДЕНИЕ

Подготовкой специалистов по экономике и управлению объектами недвижимости занимается ряд высших учебных заведений, одним из которых является Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого. В предлагаемом учебном пособии используется опыт и двадцатилетняя практика сотрудников СПбПУ по направлению менеджмент недвижимости и строительства. Структура пособия соответствует программе учебной дисциплины «Землеустройство и землепользование».

В пособии рассматриваются вопросы правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации, ограничения в использовании земельных участков их землепользователями, землевладельцами и собственниками, представлена методология расчета платежей, взимаемых государством с обладателей земельных участков. В пособии рассмотрены вопросы, связанные с регистрацией возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельные участки. Уделено внимание методам индивидуальной оценки земельных участков.

Пособие состоит из 4 основных глав. В начале каждой главы приводится материал для освоения курса, в конце - представлен перечень контрольных вопросов, обеспечивающих самоконтроль знаний обучающегося.

Приводимые в пособии числа носят условный характер и предназначены для иллюстрации логики действий при реализации расчетов. Использование этих числовых значений в решении практических задач должно быть обосновано.

Учебное пособие предназначено для читателей, приобретающих знания в области экономики и управления объектами недвижимости и их строительства.

1. ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ, ИХ ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ОГРАНИЧЕНИЕ, ПЕРЕХОД И ПРЕКРАЩЕНИЕ

Земля – поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией, над которой осуществляется суверенитет РФ.

В соответствии со ст. 67 Конституции РФ территория РФ включает в себя территории ее субъектов, внутренние воды и территориальное море, воздушное пространство над ними.

Отличительные особенности земли:

– пространственная ограниченность – земельная поверхность не может быть расширена;

– постоянство местонахождения – невозможность перемещения земельных участков;

– незаменимость – невозможность использования вместо нее других объектов или ресурсов как естественного, так и искусственного происхождения.

– невоспроизводимость – не является предметом труда.

Земельные отношения являются предметом регулирования значительного числа отраслей российского права:

– конституционного – при определении на ней государственных границ;

– административного – при разграничении территорий между субъектами РФ;

– гражданского – при совершении сделок с земельными участками;

– семейного – при решении споров о разделе собственности супругов;

– финансового – при земельном налогообложении;

– аграрного – при использовании земли сельскохозяйственного назначения для выращивания сельскохозяйственных культур.

Однако еще в XIX в. юридическая мысль России пришла к выводу, что земельное право должно быть самостоятельной отраслью права. Для земельного права, как самостоятельной отрасли права, специфичным является характер земельных отношений, т.е. использование земли в хозяйственных целях.

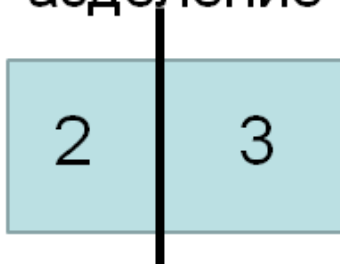
Объектом земельных отношений выступает не земля вообще, а конкретный *земельный участок* – часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражающиеся в земельном кадастре и документах государственной регистрации.

С юридической точки зрения, образование земельных участков производится одним из следующих способов:

- раздел;
- объединение;
- перераспределение;
- выделение.

Схематично указанные виды образования земельных участков представлены на следующем рисунке.

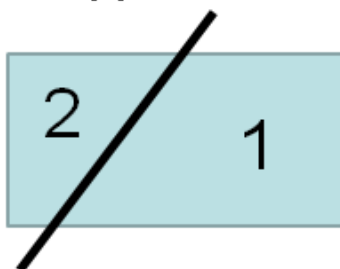
• **Разделение**



• **Объединение**



• **Выделение**



• **Перераспределение**



Рис. 1. Образование земельных участков

Номера, указанные на рисунке, соответствуют условным номерам земельных участков, где номером 1 является первоначально имеющийся земельный участок, который разделяют, из которого выделяют и т.д. Вновь образуемые земельные участки обозначены следующими номерами. Вид права на вновь образуемые земельные участки и категории их использования соответствуют тем, из которых они были получены.

Земельным правом регулируются преимущественно экономические земельные отношения: отнесение земель к категориям по основному целевому назначению, порядок предоставления и изъятия земель, установление и изменение правового режима их использования, кадастровые отношения, их мониторинг, земельные отношения в части разрешения земельных споров.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Объекты земельных отношений – земельные участки и доли, относящиеся к землям определенных категорий и видов.

Выступая объектами оценки или управления, земельные участки имеют следующие характеристики:

- адрес расположения и кадастровый номер;
- описание местоположения (престижность, удаленность);
- площадь и форма;
- топографические (неровности, холмы, уклоны) и геологические параметры (состав и прочность грунта, наличие подземных вод);
- категория земель, целевое назначение, функциональная зона, фактическое использование;
- наличие улучшений;
- вид права, субъект права;
- экономические характеристики.

Пример описания земельного участка представлен в приложении 1.

1.1. ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РФ

1.1.1. Право собственности

Право собственности граждан и юридических лиц на земельный участок есть право пользоваться, владеть и распоряжаться им с имеющимися на нем обременениями и соблюдением условий, установленных законом и договором, по которому он получен.

Право собственности относится к группе вещных прав.

Право владения земельным участком есть основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком. Владение землей осуществляет путем перенесения в натуру проектов землеустройства с закреплением границ земельного участка на местности (в натуре). В натуре (на местности) право владения объективно проявляется лишь в возведении межевых линий и пограничных знаков, охраняемых законом, в возведении заборов, строений и сооружений.

Владеть участком может и не собственник, но только в соответствии с законом.

Право пользования земельным участком – это допустимая законом возможность хозяйственной и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования в иных целях для удовлетворения потребностей общества.

П. 2 ст. 36 Конституции РФ закрепляет, что владение, пользование и распоряжение землей ее собственниками осуществляется свободно. Однако, свободное хозяйствование на земле нельзя понимать как произвольное. В указанной статье предусмотрено два существенных условия, ущемляющих деятельность собственника: свободное хозяйствование не должно наносить ущерба окружающей среде и законным интересам других лиц.

Право распоряжения земельным участком – это допустимая законом возможность определять юридическую судьбу этого объекта. Распоряжение землей выражается в трех основных формах:

– изменение фактического состояния земли, которое влечет за собой изменение юридического статуса, например, освоение земельного

участка под огородничество влечет за собой присвоение этому участку положения сельскохозяйственного угодья;

- изменение правового режима земель;
- изменение в составе лиц, являющихся собственниками земельных участков.

По существующему законодательству собственник имеет право следующего выбора при распоряжении земельным участком:

- передача в аренду, в залог;
- дарение;
- передача по наследству;
- продажа;
- внесение в уставный капитал;
- передача на условиях пожизненной ренты.

Таким образом, можно сделать вывод, что в российском законодательстве права собственника значительно ограничены.

Возможность обладания правами собственности на земельные участки гражданами РФ закреплена в Конституции РФ. В Земельном кодексе указано, что не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Основаниями прекращения права собственности на земельный участок могут являться:

- отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам;
- отказ собственника от права собственности на земельный участок;
- принудительное изъятие у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Законодательством установлено, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Формы собственности на землю:

1. Право частной собственности граждан и юридических лиц.
2. Право общей собственности – одно из видов частной собственности, для которого характерно множественность субъектов права. Земельный участок может находиться в общем владении с определением доли в натуре каждого из владельцев (долевое владение) или без выделения доли в натуре, когда выделение невозможно без изменения назначения земельного участка (совместное владение).

Каждый участник общей долевой собственности должен соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему земельному участку, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

При продаже земельной доли в праве общей собственности на земельный участок постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой земельной доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с аукциона.

3. Право государственной собственности на землю.
4. Общая собственность супругов на земельный участок.
5. Общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства.

Возникновение, переход и прекращение права собственности на земельные участки регистрируется в обязательном порядке органами государственной регистрации.

Собственник земельного участка является плательщиком земельного налога.

Право собственности на землю может быть обременено ипотекой. В таком случае, право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения

залогодателя, если договором не установлено иное. Договор о залоге на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации.

Право собственности является главенствующим в системе вещных прав. Однако, наряду с правами собственности имеется ряд других правовых форм, составляющих титул прав собственности на землю, которые легализированы в современном российском законодательстве в качестве вещных прав.

1.1.2. Право пожизненного наследуемого владения

Право пожизненного наследуемого владения, предусмотренное Земельным кодексом РФ на земельные участки, относится к группе вещных прав.

Право пожизненного наследуемого владения состоит из правомочий владения, пользования и ограниченного распоряжения. Пользователь земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения может осуществлять строительство на данном земельном участке, а также вести предпринимательскую деятельность.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Наследником в данном случае может быть только физическое лицо. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство. Таким образом, продажа и передача в качестве залога земельного участка обладателем права пожизненного наследуемого владения на него не допускается.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса от 2001 г., сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса 2001 г. не допускается. Юридическим лицам земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения не предоставляются.

Граждане, обладающие земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, имеют право однократно и бесплатно оформить на него право собственности.

Прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком может произойти:

1. по собственному желанию пользователя;
2. принудительно (прекращение права принимается судом):

– при использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, а также способами, которые приводят к его существенному ухудшению;

– при неустранении совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными веществами, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

– при систематическом невыполнении обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;

– при систематической неуплате земельного налога;

– при неиспользовании земельного участка,

– при изъятии и реквизиции (изъятие при стихийных бедствиях для общественных нужд) земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

– в иных случаях.

Возникновение, переход и прекращение права пожизненного наследуемого владения на земельные участки регистрируется в обязательном порядке органами государственной регистрации.

Пользователь земельного участка является плательщиком земельного налога.

1.1.3. Право постоянного (бессрочного) пользования

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям,

казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного кодекса 2001 г., сохраняется за ними. Юридические лица, обладающие земельными участками на указанном праве, обязаны переоформить право аренды на него либо выкупить участок в собственность.

Право постоянного (бессрочного) пользования относится к группе вещных прав и представляет собой совокупность правомочий владения и пользования, что дает возможность передачи в аренду или в безвозмездное пользование земельного участка, но только с согласия собственника.

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право однократно и бесплатно оформить на него право собственности.

Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может произойти на тех же основаниях, которые предусмотрены для права пожизненного наследуемого владения.

Возникновение, переход и прекращение права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки регистрируется в обязательном порядке органами государственной регистрации.

Пользователь земельного участка является плательщиком земельного налога.

1.1.4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Сервитут есть право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут относится к группе вещных прав и включает в себя правомочия пользования и владения.

Выделяют следующие виды сервитутов:

- публичные и частные;
- срочные и постоянные;
- платные и бесплатные.

Публичный сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком без изъятия его у правообладателя (собственника, землевладельца, землепользователя), устанавливаемое в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

Частный сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком без изъятия его у правообладателя, устанавливаемое в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов частных (юридических или физических) лиц.

Целями установления публичных сервитутов являются:

- проход или проезд через земельный участок;
- использование земельного участка в целях ремонта коммунальных сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведение дренажных работ на земельном участке;
- забор воды и водопооя;
- прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокошение, выпас животных на земельных участках;
- использование земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временное пользование земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободный доступ к прибрежной полосе.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, его

пользователь вправе требовать изъятия у него данного земельного участка с возмещением убытков.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

При передаче прав на земельный участок сервитут не прекращается, а следует за передаваемым правом в виде его ограничения. Возникновение, переход и прекращение сервитутов подлежат обязательной государственной регистрации.

1.1.5. Право безвозмездного срочного пользования

В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

- из земель организаций гражданам в виде служебного надела.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков. Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

В безвозмездное срочное пользование также могут предоставляться земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, религиозным организациям, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств бюджета.

Право безвозмездного срочного пользования относится к группе вещных прав и состоит из правомочий владения и пользования.

Распоряжение земельным участком, принадлежащим пользователю на праве безвозмездного срочного пользования, не допускается.

Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком:

– по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

– по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;

– в случаях указанных для права постоянного (бессрочного) пользования.

Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен. Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование.

Возникновение, переход и прекращение права безвозмездного срочного пользования подлежат обязательной государственной регистрации. Плата за использование земельного участка на праве безвозмездного срочного пользования не взимается.

1.1.6. Право аренды

Право аренды относится к группе обязательственных прав. Право аренды включает в себя правомочия пользования и владения.

Право аренды предоставляется на срок до 49 лет – предельный срок для заключения договоров аренды. Если срок аренды менее 49 лет, то по истечении указанного срока договора аренды он может быть продлен на неопределенный срок, если стороны договора желают продолжать сотрудничество. Расторжение такого договора происходит при уведомлении стороны, желающей прекратить отношения за 3 месяца.

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором

аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков.

Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случаях, указанных для права постоянного (бессрочного) пользования.

Право аренды подлежит обязательной государственной регистрации, если договор заключается на срок более 1 года.

Право аренды на землю может быть обременено ипотекой. В таком случае, право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения залогодателя, если договором не установлено иное. Договор о залоге на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации.

Для целей девелоперской деятельности юридические лица в Санкт-Петербурге получают у государства земельные участки чаще всего в аренду одним из следующих способов:

- путем целевого предоставления;
- путем получения прав аренды на земельный участок на инвестиционных условиях (полный пакет);
- при развитии не застроенных территорий (комплексное освоение территории);
- при развитии застроенных территорий (реновации жилищного фонда города).

Значительно реже инвестор в Санкт-Петербурге может получить земельный участок в собственность для девелопмента. Однако эта практика получает более широкое распространение с 2011 г. на устраиваемых Фондом имущества аукционах. Сложился в Санкт-Петербурге и рынок купли-продажи прав собственности на земельные участки у частных собственников.

Развитие застроенных территорий

Основные этапы развития застроенных территорий:

1. Составление адресной программы развития застроенных территорий правительством города и ее принятие.

На данный момент критериями отнесения тех или иных кварталов в адресный перечень является нахождение на них аварийных домов с

износом более 70%, домов постройки до 1966 г. не выше 3 этажей. Однако критерии подлежат изменениям и уточнениям.

2. Проведение торгов за право проводить реновацию застроенных территорий.

3. Компания-победитель готовит проекты планировки и межевания территории и проводит общественные слушания этих проектов, а также получает согласие жильцов на переезд.

4. Строительство новых домов на территории квартала и переселение туда жильцов из домов, предназначенных на снос.

5. Снос домов и новое строительство на их месте.

Комплексное освоение территории

Основные этапы комплексного освоения территорий:

- участие в торгах;
- разработка проекта планировки и межевания;
- выкуп в собственность или оформление аренды на 49 лет на земельный участок;
- разработка схемы инженерного обеспечения, градостроительного плана земельного участка;
- строительство инженерной инфраструктуры;
- жилищное и иное строительство.

Предметом торгов на аукционе выступает право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства путем подготовки документации по планировке территории, выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

1.1.7. Право хозяйственного ведения

Право хозяйственного ведения – производное от права собственности вещное право юридических лиц (несобственников) по использованию имущества собственника.

Субъектами права хозяйственного ведения могут быть только государственные или муниципальные унитарные предприятия.

Собственником имущества, находящегося в хозяйственном ведении, является государство. Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в ограниченных пределах.

Говоря о правомочии пользования, следует отметить, что оно осуществляется предприятиями в соответствии с целями деятельности и назначением имущества. Унитарное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Право хозяйственного ведения возникает с момента передачи имущества и прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у унитарного предприятия по решению собственника.

Право хозяйственного ведения подлежит обязательной государственной регистрации.

Субъекты права хозяйственного ведения уплачивают налог на землю в соответствии с постановлением Президиума ВАС РФ от 12.07.2006 № 11991/05 по делу № А65-20581/2004-СА1-29.

Право хозяйственного ведения на землю может быть обременено ипотекой. В таком случае, право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения залогодателя, если договором не установлено иное. Договор о залоге на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации.

1.1.8. Право оперативного управления

Право оперативного управления – производное от права собственности вещное право юридических лиц (несобственников) по использованию имущества собственника.

Субъектами права оперативного управления могут быть только государственные или муниципальные унитарные предприятия.

Собственником имущества, находящегося в оперативном управлении, является государство.

Унитарное предприятие, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет и пользуется этим имуществом в соответствии с уставными целями своей деятельности. Унитарное предприятие не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником.

Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за унитарным предприятием. Изъятим имуществом собственник вправе распорядиться по своему усмотрению.

Право оперативного управления возникает с момента передачи имущества и прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у унитарного предприятия по решению собственника.

Право оперативного управления подлежит обязательной государственной регистрации.

Субъекты права оперативного управления уплачивают налог на землю в соответствии с постановлением Президиума ВАС РФ от 12.07.2006 № 11991/05 по делу № А65-20581/2004-СА1-29.

Некоторые из основных характеристик рассмотренных выше прав на земельные участки представлены в табличной форме далее.

Таблица 1

Характеристик прав на земельные участки в РФ

Название права	Объект права	Собственник ЗУ	Земле-пользователь, владелец	Правомочия			Вид платежа	Срок действия права	Необходимость гос. регистрации права
				владение	пользование	распоряжение			
Право собственности	ЗУ и доли ЗУ	физ., юр. лица, государство	-	+	+	+	налог на землю	бессрочное	+
Право постоянного бессрочного пользования	ЗУ и доли ЗУ	государство	гос. учреждения (за физ. лицами сохраняется)	+	+	-	налог на землю	бессрочное	+
Право пожизненного наследуемого владения	ЗУ и доли ЗУ	государство	физ. лицо	+	+	+ ограничено	налог на землю	до конца жизни последнего наследника	+
Сервитут	ЗУ и доли ЗУ	физ., юр. лица, государство	физ., юр. лица, государство	+	+	-	платеж за пользование чужим ЗУ	срочный / постоянный	+

Окончание таблицы

Право безвозмездного срочного пользования	ЗУ и доли ЗУ	физ., юр. лица, государство	физ., юр. лица, государство	+	+	-	нет	срочный	+ на срок ≥ 1 года
Аренда	ЗУ и доли ЗУ	физ., юр. лица, государство	физ., юр. лица, государство	+	+	-	арендный платеж	до 49 лет	+ на срок ≥ 1 года
Право хозяйственного ведения	ЗУ и доли ЗУ	государство	унитарное предприятие	+	+	+ с согласия собственника	налог на землю	срок жизни унитарного предприятия	+
Право оперативного управления	ЗУ и доли ЗУ	государство	унитарное предприятие	+	+	-	налог на землю	срок жизни унитарного предприятия	+

ЗУ – земельный участок

1.1.9. Платежи за пользование земельными участками

Пользователи, владельцы и собственники земельных участков в зависимости от оформленных у них прав вносят в государственную казну за их использование один из следующих видов платежей:

- налог на землю;
- арендный платеж за землю;
- платеж за пользование чужим земельным участком.

Далее будут рассмотрены алгоритмы расчета указанных в таблице 1 платежей и представлен расчет цены выкупа земельных участков.

Земельный налог в РФ

Основные положения о земельном налоге устанавливаются главой 31 Налогового кодекса РФ, введенной в действие с 01.01.2005 г.

Ставки налога устанавливаются нормативными правовыми актами правительственных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1. ставки, равной 0,3% в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

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

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

2. ставки, равной 1,5% в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

По земельному налогу предусмотрены льготы, устанавливаемые Российской Федерацией (организациям и учреждениям уголовно-

исполнительной системы, земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования, религиозным организациям пр.) и субъектами федерации (инвалиды, ветераны, пенсионеры).

Источником уплаты земельного налога являются расходы, учитываемые в целях налогообложения прибыли.

Земельный налог в СПб

Земельный налог устанавливается законом Санкт-Петербурга от 28.11.2005 г. № 611-86 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах»».

Налоговые ставки на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в следующих размерах:

1. 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков занятых жилищным фондом

2. 0,05 процента от кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков предназначенных и используемых для размещения объектов образования, физической культуры и спорта, здравоохранения и социального обеспечения;

3. 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, предназначенных и используемых для размещения объектов культуры, искусства, религии;

4. 0,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, предназначенных и используемых для размещения объектов рекреационного, лечебно-оздоровительного, развлекательного назначения;

5. ставка, равная 1,5% от кадастровой стоимости участка в отношении прочих земельных участков.

Для налогоплательщиков – организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года. Налог юридические лица уплачивают авансовыми платежами не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим отчетным периодом.

Налогоплательщики – физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями, уплачивают налог на основании налогового уведомления не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Величина платежа по налогу на землю определяется по следующей формуле:

$$ПЛТ_{кв} = C \cdot V_k \cdot S, \quad (1)$$

где $ПЛТ_{кв}$ – платеж по налогу на землю, руб./год; C – ставка налога на землю, %; V_k – кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м; S – площадь земельного участка, кв. м.

Освобождаются от уплаты земельного налога органы государственной власти Санкт-Петербурга и государственные учреждения, которые созданы органами государственной власти Санкт-Петербурга и деятельность которых осуществляется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга на основе сметы доходов и расходов.

Пример определения величины налогового платежа за земельный участок

Необходимо определить величину годового налога на землю для земельного участка, находящегося в частной собственности и расположенного на территории Санкт-Петербурга. На земельном участке расположено спортивное учреждение. Земельный участок расположен в кадастровом квартале 5205. Площадь земельного участка равна 300 кв. м в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права и кадастровым планом земельного участка. Налоговых льгот по уплате налога не предусмотрено.

Определение величины годового налогового платежа за участок проводится на основании положений статьи 31 Налогового РФ и закона СПб от 28.11.2005 г. № 611-86 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах»».

Расчет годовой величины налогового платежа осуществляется по формуле:

$$ПЛТ = C \cdot V_k \cdot S, \quad (2)$$

где $ПЛТ$ – годовой платеж по налогу на землю, руб./г.; C – ставка налога на землю, %; V_k – кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м; S – площадь земельного участка, кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка определена на основании постановления Правительства СПб от 28.11.2006 г. № 1432 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель в Санкт-Петербурге». Для определения кадастровой стоимости земельного участка необходимо определить вид его функционального использования и кадастровый квартал, в котором он расположен.

Вид функционального назначения рассматриваемого участка – земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами (код 6). Номер кадастрового квартала в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права и кадастровым планом земельного участка – 5205. Таким образом, кадастровая стоимость земельного участка составляет 283 руб./кв. м.

Ставка земельного налога, установленная законом Санкт-Петербурга от 28.11.2005 г. № 611-86 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах»», равна 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Площадь земельного участка равна 300 кв. м в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права и кадастровым планом земельного участка.

Таким образом, величина годового налогового платежа за земельный участок, находящегося в частной собственности и расположенного на территории Санкт-Петербурга составит: 1 273,5 руб./год ($283 \cdot 0,015 \cdot 300 = 1\,273,5$). Квартальная величина налогового платежа равна 344 руб. в квартал.

Кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость земли на территории Санкт-Петербурга определяется Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от

28.11.2006 г. № 1432 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель в Санкт-Петербурге».

В настоящее время, на территории Санкт-Петербурга применяются 14 кадастровых стоимостей по видам функционального использования земельных участков.

Виды функционального использования земель для целей государственной кадастровой оценки земель:

1. земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки;

2. земли под домами индивидуальной жилой застройки;

3. земли дачных и садоводческих объединений граждан;

4. земли гаражей и автостоянок;

5. земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса;

6. земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами;

7. земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), под объектами связи;

8. земли под административно-управленческими и общественными объектами и земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения;

9. земли под военными объектами;

10. земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения;

11. земли сельскохозяйственного использования;

12. земли под лесами в поселениях, под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами);

13. земли под обособленными водными объектами;

14. прочие земли поселений (в том числе земли - резерв).

Кадастровая стоимость определяется в рублях за 1 кв. м земли.

Пример таблицы кадастровых стоимостей земельных участков в Санкт-Петербурге представлен далее.

Таблица 2

Величины кадастровой стоимости земельных участков в СПб

№ кадастрового квартала	1	2	3	...	9	10	11	12	13	14
10216А	426	383	383	...	79	449	37	433	433	788
10217	420	378	378	...	79	449	36	433	433	788
10218	420	378	378	...	79	449	36	433	433	788
10219	421	379	379	...	79	449	37	433	433	788

На сайте www.rgis.spb.ru можно узнать кадастровую стоимость конкретных земельных участков на территории Санкт-Петербурга. Удельные показатели кадастровой стоимости земель поселений Ленинградской области можно найти на сайте Росреестра в Ленобласти (<http://www.to47.rosreestr.ru/>).

Арендные платежи за землю

Методики определения арендной платы за землю устанавливаются органами местного самоуправления для земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых ими в аренду. Юридические и физические лица вправе сами определять величину арендной платы за участки, предоставляемые ими в аренду.

В Санкт-Петербурге порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, регулируется:

– законом Санкт-Петербурга от 05.12.2007 г. № 608-119 «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга»;

– постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга»».

Размер арендной платы за земельный участок, выраженный и рассчитанный в рублях, подлежит изменению с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в порядке, устанавливаемом Правительством Санкт-Петербурга.

Годовой размер арендной платы за земельный участок рассчитывается по формуле:

$$A_p = B_s \cdot K_{mp} \cdot P_s \cdot K_{\phi} \cdot K_{\Pi} \cdot K_{Д} \cdot K_{к}, \quad (3)$$

где: A_p – годовой размер арендной платы, руб./год; B_s – базовая ставка арендной платы; K_{mp} – коэффициент местоположения; P_s – площадь земельного участка, кв. м; K_{ϕ} – коэффициент функционального использования; K_{Π} – коэффициент площади функционального использования; $K_{Д}$ – коэффициент динамики рынка недвижимости; $K_{к}$ – корректирующий коэффициент - интегральный коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок, устанавливается в виде набора коэффициентов.

Величина квартальной арендной платы определяется путем деления годового размера арендной платы (A_p) на четыре.

Если в методике не представлен коэффициент площади для исследуемого земельного участка, его следует определить по следующей формуле:

$$K_{\Pi} = K_{\Pi_{бол}} + \frac{K_{\Pi_{мен}} - K_{\Pi_{бол}}}{S_{бол} - S_{мен}} (S_{зу} - S_{мен}) \quad (4)$$

где K_{Π} – коэффициент площади функционального использования; $K_{\Pi_{бол}}$ – больший по значению из выбираемых коэффициентов площади; $K_{\Pi_{мен}}$ – меньший по значению из выбираемых коэффициентов площади; $S_{бол}$ – большая по значению площадь из выбираемых; $S_{мен}$ – меньшая по значению площадь из выбираемых; $S_{зу}$ – площадь исследуемого земельного участка.

Предусмотрены льготные условия арендных платежей для некоторых групп физических лиц и видов использования земельных участков.

В связи с изменением методики расчета платежей за аренду земельных участков в 2009 г., приведшим к значительному увеличению этого платежа, на период до 3 квартала 2012 г. включительно установлен переходный этап, позволяющий сгладить увеличение арендной платы в интересах арендаторов.

Расчет величины арендного платежа вплоть до 3 квартала 2012 г. включительно описан в Приложение № 4 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. № 1379. При его определении необходимо использовать положения постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2004 г. № 1561 «О методиках определения арендной платы за земельные участки».

Пример определение величины арендного платежа за земельный участок

Используя постановление Правительства СПб от 26.11.2009 г. № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности СПб», определите величину годовой арендной платы в 2010 г. за земельный участок, предоставленный в аренду на 49 лет, имеющий площадь 7 000 кв. м. Земельный участок расположен по адресу: СПб, Б. Сампсониевский пр., 82. На земельном участке расположен жилой многоквартирный дом на 260 квартир.

Рекомендуемые источники информации: <http://rgis.spb.ru/main.asp>, www.commim.spb.ru.

Зона градостроительной ценности земельного участка определена на основании информации о кадастровом номере земельного участка с использованием Приложение № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. № 1379.

Базовая арендная ставка определена на основании приложения № 1 к Положению о методике определения арендной платы и составляет 1 031,56.

Площадь земельного участка определена на основании договора аренды и равна 7 000 кв. м.

Коэффициент местоположения земельного участка определяется по данным геоинформационной системы инвестора, размещенной на сайте <http://rgis.spb.ru>, и равен 1,341.

Код функционального назначения земельного участка Кн – 1.1 (жилищное хозяйство; жилые многоквартирные дома, общежития, дома усадебного типа, коттеджи, таунхаузы). Данный код определяется на основании приложение № 4 к Положению о методике определения арендной платы. Коэффициент функционального использования в данном случае равен 0,0035 (приложение № 4 к Положению о методике определения арендной платы).

Коэффициент площади функционального использования определен по приложению № 5 к Положению о методике определения арендной платы с использованием формул 4:

$$K_{II} = 1 + \frac{0,75 - 1}{10000 - 5000} (7000 - 5000) = 0,9$$

Коэффициент динамики рынка недвижимости установлен постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. № 1379 и составляет в 2010 г. 1,05.

Корректирующий коэффициент определяется как произведение всех коэффициентов, представленных в приложение № 6 к Положению о методике определения арендной платы.

Годовой размер арендной платы за земельный участок рассчитывается по формуле:

$$A_p = B_s \cdot K_{mp} \cdot P_s \cdot K_{\phi} \cdot K_{II} \cdot K_D \cdot K_K, \quad (5)$$

где: A_p – годовой размер арендной платы, руб./год; B_s – базовая ставка арендной платы; K_{mp} – коэффициент местоположения; P_s – площадь земельного участка, кв. м; K_{ϕ} – коэффициент функционального использования; K_{II} – коэффициент площади функционального использования; K_D – коэффициент динамики рынка недвижимости; K_K – корректирующий интегральный коэффициент.

Значения указанных коэффициентов и расчет величины арендной платы за земельный участок представлены в следующей таблице.

**Расчет арендной платы на основании постановления
Правительства СПб от 26.11.2009 г. № 1379**

Показатель	Сокращение	Значение
Зона градостроительной ценности	ЗГЦТ	5
Базовая ставка арендной платы, руб./кв. м/год	B_s	1031,56
Площадь земельного участка, кв. м	P_s	7000
Коэффициент местоположения	K_{mp}	1,341
Код функционального назначения	K_n	1.1
Коэффициент функционального использования территории	K_ϕ	0,0035
Коэффициент площади функционального использования территории	K_Π	0,90
Коэффициент динамики рынка недвижимости	K_d	1,05
Повышающие корректирующие коэффициенты	K_1	1,00
	K_2	1,00
	K_3	1,00
	K_4	1,00
	K_5	1,00
	K_6	1,00
	K_7	1,00
	K_8	1,00
Понижающие корректирующие коэффициенты	K_9	1,00
	K_{10}	1,00
	K_c	1,00
	$K_{\phi 4}$	1,00
	K_{11}	1,00
	K_{12}	1,00
	K_{13}	1,00
	K_{14}	1,00
	K_{15}	1,00
K_{16}	1,00	
K_{17}	1,00	

Окончание таблицы

Корректирующий интегральный коэффициент	K_K	1,00
Годовой размер арендной платы за земельный участок, определенный в соответствии с Законом СПб от 21.11.2007 г. № 608-119, руб.	A_p	32 027
Расчетная ставка арендной платы в рублях за 1 кв. м в год	$A_{расч}$	4,58

В течение переходного периода необходимо определяться величину арендной платы с использованием постановления Правительства СПб от 14.09.2004 г. № 1561.

На основании указанного постановления годовой размер арендной платы (A_G) в условных единицах рассчитывается по формуле:

$$A_G = A_c \cdot P_z \cdot K_{\phi 1} \cdot K_{\phi 2} \cdot K_{\phi 3} \cdot K_{\phi 4} \cdot K_n \cdot K_z \cdot K_o \cdot K_c, \quad (6)$$

где A_G – годовая арендная плата за земельный участок; A_c – ставка арендной платы за один квадратный метр в год; P_z – площадь земельного участка; $K_{\phi 1}, K_{\phi 2}, K_{\phi 3}, K_{\phi 4}$ – повышающие и понижающие коэффициенты; K_n – коэффициент площади функционального использования территории; K_z – коэффициент зон с особым режимом использования; K_o – сезонный понижающий коэффициент отдаленности; K_c – коэффициент территорий, предоставленных под капитальное строительство.

Величина базовой ставки арендной платы (A_c) определяется с использованием данных о зоне градостроительной ценности (ЗГЦТ) и кода функционального использования.

Зона градостроительной ценности уже была определена ранее и не изменяется. Код функционального использования земельного участка чаще всего также не меняется, но здесь возможны исключения (см. приложение 1 к Методике).

Величина базовой арендной ставки (A_c) определяется на основании приложения 2 к Методике.

Все последующие коэффициенты определяются на основании приложений к Методике.

Расчет величины арендной платы представлен в следующей таблице.

**Расчет арендной платы на основании постановления
Правительства СПб от 14.09.2004 г. № 1561**

Показатель	Сокращение	Значение
Зона градостроительной ценности	ЗГЦ	5
Код функционального использования	K_n	1.1
Ставка арендной платы за один квадратный метр в год	A_c	0,057
Площадь земельного участка	P_z	7 000
Повышающий коэффициент	$K_{\phi 1}$	1
Повышающий коэффициент	$K_{\phi 2}$	1
Повышающий коэффициент	$K_{\phi 3}$	1
Понижающий коэффициент	$K_{\phi 4}$	1
Коэффициент площади функционального использования территории	K_n	0,90
Коэффициент зон с особым режимом использования	K_z	1
Сезонный понижающий коэффициент отдаленности	K_o	1
Коэффициент территорий, предоставленных под строительство	K_c	1
Годовая величина арендной платы за земельный участок, у.е./год	A_{Γ}	359

В соответствии с разделом «Условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки» Приложение № 4 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. № 1379, необходимо сравнить величины $A_{расч}$ (определена на основании постановления Правительства СПб от 26.11.2009 г. № 1379) и $A_{дейст}$ (определяется с использованием постановления Правительства СПб от 14.09.2004 г. № 1561).

В случае, если $A_{расч} > A_{дейст} \cdot 36,5$ арендная плата за земельный участок ($A_{пл}$), подлежащая перечислению, определяется по следующей формуле:

$$A_{пл} = (A_{дейст} \cdot 36,5 \cdot K_{Д} + (A_{расч} - A_{дейст} \cdot 36,5 \cdot K_{Д})K)P_3 \cdot 0,25, \quad (7)$$

где $K_{Д}$ – коэффициент динамики рынка недвижимости; K – коэффициент поэтапного увеличения квартальной арендной платы, значения которого приведены в таблице раздела «Условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки» Приложения № 4 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. № 1379.

Итоговая величина арендной платы за земельный участок в 2010 г. определена в следующей таблице.

Таблица 5

Итоговая величина арендной платы за земельный участок

Показатель	Сокращение	Значение
Расчетная ставка арендной платы по действующему договору аренды, у.е./кв. м/год	$A_{дейст}$	0,051
$A_{дейст} \cdot 36,5$	$A_{дейст} \cdot 36,5$	1,872
Коэффициент поэтапного увеличения арендной платы в 1 квартале 2010 г.	K	0,417
Коэффициент поэтапного увеличения арендной платы в 2 квартале 2010 г.	K	0,5
Коэффициент поэтапного увеличения арендной платы в 3 квартале 2010 г.	K	0,583
Коэффициент поэтапного увеличения арендной платы в 4 квартале 2010 г.	K	0,667
Квартальная арендная плата, подлежащая перечислению, руб./кварт. в 1 квартале 2010 г.	$A_{пл}$	5 345
Квартальная арендная плата, подлежащая перечислению, руб./кварт. в 2 квартале 2010 г.	$A_{пл}$	5 724
Квартальная арендная плата, подлежащая перечислению, руб./кварт. в 3 квартале 2010 г.	$A_{пл}$	6 103
Квартальная арендная плата, подлежащая перечислению, руб./кварт. в 4 квартале 2010 г.	$A_{пл}$	6 486
Годовая арендная плата, подлежащая перечислению, руб./год	$A_{пл}$	23 657

Годовая величина арендной платы за земельный участок, подлежащая перечислению в казну Санкт-Петербурга, составляет 18 776 руб. в 2010 г.

Нормативная цена выкупа земли в Санкт-Петербурге

Закон СПб от 15.02.2010 г. № 59-19 «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» устанавливает цену выкупа земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, строения, сооружения граждан или юридических лиц. Величина установленной цены выкупа земельных участков в Санкт-Петербурге собственниками улучшений, расположенных на них, значительно ниже рыночной стоимости таких земельных участков. Данный закон дает возможность землепользователям или землевладельцам переоформить свои права на земельный участок на право собственности.

Установленная нормативно цена выкупа земельного участка составляет:

Таблица 6

Нормативная цена выкупа земли в Санкт-Петербурге

Вид использования земельного участка	Цена выкупа	
	% от кадастровой стоимости участка	количество ставок земельного налога
Земельные участки граждан, являющихся собственниками расположенных на них индивидуальных жилых, дачных и садовых домов	1,26%	30
Земельные участки собственников расположенных на них зданий, строений, сооружений, возведенных на земельных участках, предоставленных для осуществления инвестиционной деятельности	15%	10
Иные случаи	19,5%	13

Пример определения нормативной цены выкупа за земельный участок

Необходимо определить величину нормативной цены выкупа земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории Санкт-Петербурга. На земельном участке расположено спортивное учреждение, находящееся в собственности арендатора земельного участка. Земельный участок расположен в кадастровом квартале 5205. Площадь земельного участка равна 300 кв. м в соответствии с договором аренды земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется на основании постановления Правительства СПб от 28.11.2006 г. № 1432 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель в Санкт-Петербурге». Для определения кадастровой стоимости земельного участка необходимо определить вид его функционального использования и кадастровый квартал, в котором он расположен.

Вид функционального назначения рассматриваемого участка – земли учреждений и организаций народного образования, физической культуры и спорта (код 6). Номер кадастрового квартала в соответствии с кадастровым планом земельного участка – 5205. Таким образом, кадастровая стоимость земельного участка составляет 283 руб./кв. м.

Площадь земельного участка равна 300 кв. м в соответствии с договором аренды земельного участка.

Таким образом, величина нормативной цены выкупа, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории Санкт-Петербурга земельного участка составит: 12 735 руб. ($283 \cdot 0,15 \cdot 300 = 12\,735$).

1.1.10. Контрольные вопросы

1. Дайте определение термину «земля».
2. Что является объектом земельных отношений?
3. Кто является участниками земельных отношений?
4. Какие вещные права на землю предусмотрены российским законодательством о земле?
5. К какому виду прав относится право аренды?
6. Дайте определение праву собственности.

7. Из каких правомочий состоит право постоянного (бессрочного) пользования?

8. Каким образом собственник может распоряжаться своим земельным участком?

9. Назовите формы собственности на землю.

10. Может ли на гражданина быть оформлено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком?

11. Могут ли граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, распоряжаться этими земельными участками?

12. Какие виды сервитутов существуют? Дайте определение каждому виду.

13. Нужно ли регистрировать сервитуты? Где?

14. В каких случаях предоставляется право безвозмездного срочного пользования на участок?

1.2. ВИДЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РФ

1.2.1. Целевое назначение земель РФ

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями);
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами;
- земли, занятые коммуникациями;
- земли, занятые лесными насаждениями;
- земли, предназначенные для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;
- земли, занятые водными объектами;
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

2. земли населенных пунктов:

- жилые земли;
- общественно-деловые земли;
- производственные земли;
- земли инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационные земли;
- земли сельскохозяйственного использования;
- земли специального назначения;
- земли военных объектов;
- иные территориальные зоны;

3. земли промышленности и иного специального назначения:

- земли энергетики;
- земли транспорта;
- земли связи;
- земли радиовещания;

- земли телевидения;
- земли информатики;
- земли для обеспечения космической деятельности;
- земли обороны;
- земли безопасности;

4. земли особо охраняемых территорий и объектов:

- земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- земли природоохранного назначения;
- земли рекреационного назначения;
- земли историко-культурного назначения;
- иные земли;

5. земли лесного фонда:

- земли, покрытые лесной растительностью;
- земли, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие);
- земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства;
- нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие);

6. земли водного фонда:

- земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах;

7. земли запаса.

Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

Земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Изменение целевого назначения земельных участков

Земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Однако, при развитии территорий возникает необходимость изменения целевого назначения того или иного земельного участка.

Перевод земель из одного назначения в другое осуществляется на основании федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.2004 г.

Участники рынка отмечают, что это очень непростая и длительная процедура. Перевод из земель сельскохозяйственного назначения наиболее затратный, длительный и сложный процесс. Несоответствие желаемого вида использования утвержденным документам по планированию территории может стать серьезной проблемой. Тем не менее, на данный момент процедура получила распространение для земель сельскохозяйственного назначения – в Ленинградской области можно встретить достаточно большой объем предложений по продаже таких земельных участков. Можно даже говорить о том, что такие предложения являются преобладающими. Многие агентства недвижимости предлагают воспользоваться их услугами при осуществлении не только покупки участков, но и перевода земель.

В Ленинградской области перевод земли из категории сельскохозяйственного назначения стоит, как правило, не менее 25% от ее рыночной стоимости. Срок перевода земли из одной категории в другую составляет примерно от 6 до 24 месяцев. Рентабельным, по общей практике, является перевод участков от 20 га. Реже встречается перевод участков 10-12 га¹.

Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель со следующими данными:

– кадастровый номер земельного участка;

¹ <http://www.p-consult.ru/p6/1144/index.html>

– категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;

– обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;

– права на земельный участок.

Ходатайство подается в органы местного самоуправления (например, администрация одного из районов Ленинградской области).

К ходатайству о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую прилагаются:

– выписка из государственного земельного кадастра относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

– копии документов, удостоверяющих личность заявителя – физического лица, либо выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

– выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

– заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

– согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.

Акт о переводе земель или земельных участков должен содержать следующие сведения:

– основания изменения категории земель;

– границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера;

– категория земель, перевод из которой осуществляется;

– категория земель, перевод в которую осуществляется.

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения

изменений о таком переводе в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется.

1.2.2. Земельные участки, изъятые из оборота

Виды объектов гражданских прав, любые сделки с которыми запрещены, называются изъятыми из оборота объектами. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте запрещено, должны быть прямо указаны в законе.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности:

- государственными природными заповедниками и национальными парками;

- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

- объектами организаций федеральной службы безопасности;

- объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

- объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

- воинскими и гражданскими захоронениями;

- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Земельные участки под такими объектами находятся в собственности государства. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок.

1.2.3. Земельные участки, ограниченные в обороте

Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению, называются ограниченно оборотоспособными объектами. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых ограничено в обороте, должны быть прямо указаны в законе.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий, не относящиеся к изъятым из оборота;
- из состава земель лесного фонда;
- в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные изъятыми из оборота;
- не указанные изъятыми из оборота в границах закрытых административно-территориальных образований;
- предоставленные для нужд организаций транспорта;
- предоставленные для нужд связи;
- занятые объектами космической инфраструктуры;
- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

– загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

– расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

– в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения также ограничен и регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок.

Запрещается также приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

1.2.4. Иные ограничения прав на земельные участки

Помимо перечисленных могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

– особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

– особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

– условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

– ограничения в зонах исторической застройки (габаритные характеристики, архитектурный стиль).

Ограничения прав на землю:

– устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда;

– устанавливаются бессрочно или на определенный срок;

– сохраняются при переходе права на земельный участок к другому лицу;

– подлежат обязательной государственной регистрации;

– могут быть обжалованы лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

1.2.5. Принудительное отчуждение земельных участков

Принудительное отчуждение земельного участка может быть нескольких видов:

– конфискация;

– реквизиция;

– изъятие путем выкупа.

Земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (конфискация).

При реквизиции (изъятии при стихийных бедствиях) собственнику земельного участка компенсируются стоимость реквизированного земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением его прав.

Изъятие земельных участков путем выкупа для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях. Принудительное отчуждение земельного участка путем выкупа для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

В Санкт-Петербурге изъятие земельных участков путем их выкупа имело место при строительстве кольцевой автодороги (КАД).

Изъятие земельных участков путем их выкупа для государственных или муниципальных нужд осуществляется после:

1. предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, выкупаются по рыночной стоимости земельные участки, равноценных земельных участков;

2. возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3. возмещения упущенной выгоды.

Правообладатели земельных участков не позднее чем за 1 год до предстоящего изъятия должны быть уведомлены об этом. Изъятие земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия их правообладателей.

Расходы, понесенные правообладателями земельных участков на осуществление застройки земельных участков и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии возмещению не подлежат.

1.2.6. Контрольные вопросы

1. Назовите 7 категорий целевого назначения земель.
2. Назовите территориальные зоны земель населенных пунктов.
3. Какие документы нужно предоставить для перевода земель в другое назначение?
4. Какой документ получает лицо, занимающееся переводом земель?
5. Какую информацию содержит акт о переводе земли в иное назначение?
6. В какой момент перевод земель считается состоявшимся?
7. Чем отличаются друг от друга объекты, изъятые из оборота и ограниченные в обороте?
8. Опишите процедуру изъятия земельного участка.
9. Что такое реквизиция земельного участка?
10. Что такое конфискация земельного участка?

1.3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И СДЕЛКИ С НИМИ

1.3.1. Системы укрепления прав на недвижимость

Учет земельной собственности и недвижимого имущества известен с глубокой древности. Возникновение учета обусловлено двумя причинами:

- пристальный интерес властей, имеющих целью взимание налогов с имущества;
- интерес самих собственников в защите своих прав на землю и строения.

На данный момент в мире используются две системы укрепления прав на недвижимое имущество:

- система регистрации актов о сделке – актовая система (США);
- система регистрации прав на недвижимое имущество – титульная система (Европа, Австралия).

Рассмотрим отличительные особенности этих систем.

Характеристики актовой системы

При использовании актовой системы государство берет на себя ответственность только в регистрации факта свершения сделки.

Риск, связанные со сделкой, проявляет себя в том, что продавец может не являться собственником недвижимости. Подобные «сюрпризы» могут скрываться не только в текущей сделке, но и в глубокой истории объекта. И если живы потомки тех, кому должна была много лет назад достаться собственность, то они имеют право требовать безоговорочной передачи этой земли им.

Субъектами института регистрации являются: государственные бюро регистрации сделок, нотариальные и адвокатские бюро, специализирующиеся на исследовании чистоты титула, страховые компании, специализирующиеся на страховании титула.

Причиной появления актовой системы можно считать отсутствие издержек на кадастровый учет. Идентификация земельных участков не ведется. Границы территории устанавливаются частным образом и не охватывают всей территории страны. Существование предмета сделки при регистрации не проверяется.

Характеристики титульной системы

Суть титульной системы заключается в том, что на каждый земельный участок заведен свой «лист», на котором регистрируются права на него.

Принципы, на которых основывается титульная система:

- принцип внесения – оформляемое право приобретается только после внесения записи в соответствующую книгу;
- принцип публичной веры и гласности – любой желающий может получить информацию из реестра; то что записано/не записано в книге бесспорно (нельзя оспорить даже в судебном порядке), даже если в реальности данного факта и не было.

Пострадавший, чье имущество продали без его ведома, может подать в суд на продавца, а не на покупателя, как это происходит в актовой системе. Т.е. добросовестный покупатель недвижимости бесповоротно становится ее собственником. Никакие события далеко или близкого прошлого, связанные с историей владения имуществом, до совершения сделки не влияют на судьбу его права.

В титульной системе государство охраняет права своих граждан.

Риск, связанный с регистрацией права, проявляется себя в том, что записи могут быть внесены необоснованно (умышленно или неумышленно).

Так как государство берет на себя обязанности по регистрации прав, то в случае ущерба, оно берет на себя обязательства по его возмещению. В этих целях формируется компенсационный фонд. Но для предупреждения подобных ситуаций принимаются следующие меры:

- Регистратор должен иметь соответствующую квалификацию и быть назначен на должность.
- Регистратор имеет статус судьи, что придает не только статус, но и служит основанием для охраны его личности со стороны заинтересованных лиц.
- Только регистратор может вносить записи в реестр.
- Процедура записи включает несколько степеней проверки правильности совершения записи.

– Регистрационная книга является предметом охраны от террористических актов и стихийных бедствий, обязательной мерой является наличие копий регистрационных записей, разбросанных по всей стране.

В России регистрационную книгу, в которую вносят записи о правах на земельные участки и другую недвижимость, называют Единый государственный реестр регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРН).

При внесении записей в ЕГРН различают первичную регистрацию и регистрацию последующих изменений. Процедуре первичной регистрации подвергаются права на недвижимость, право на которую до этого не было зарегистрировано.

Процедура первичной регистрации проводится по следующему алгоритму:

- Исследование оснований для регистрации права, чистоты титула.
- Временная регистрация.
- Публикация факта регистрации для того, чтобы претенденты могли заявить свои права на эту недвижимость.
- Окончательная регистрация через определенный срок.

Существенным требованием для качественной регистрации прав является то, что сам объект, права на который регистрируются, должен быть в достаточной мере определен и однозначно идентифицирован. База данных, содержащая информацию обо всех объектах недвижимости с характеристиками, позволяющими их однозначно идентифицировать, называется государственный кадастр объектов недвижимости. О нем пойдет речь в следующей главе.

В логике титульной системы заложено, что основной информационной ячейкой является объект недвижимости – основной объект регистрируемых прав.

При обобщении изложенного о титульной системе можно сказать:

- Законом признается лишь то право, которое зарегистрировано в регистрационной книге (в России – Единый государственный реестр регистрации прав на недвижимое имущество).

- Право переходит от одного субъекта к другому именно в момент его регистрации.
- Если имеет место первичная регистрация, то обеспечивается гласность этого процесса.
- Добросовестного приобретателя не могут лишить прав на купленную собственность, иск предъявляется к продавцу.
- Регистрацию прав берет на себя государственное учреждение.
- Существует компенсационный фонд, обеспечивающий выплату ущерба при возникновении рисков ситуаций.
- Государственный кадастр недвижимости обеспечивает полную определенность характеристик объекта права.
- Титульная система является приоритетной из существующих.

Можно отметить, что в России сейчас действует система, обладающая характеристиками титульной системы и действующая на основании федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.3.2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация:

- проводится в соответствии с федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- является единственным доказательством существования зарегистрированного права;
- проводится на всей территории Российской Федерации;
- является обязательной для любого субъекта права;
- проводится для всех видов объектов недвижимости;
- осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа;

– проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В Санкт-Петербурге регистрацию осуществляет управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Петербургу (Росреестр). Управление в 2010 г. переехало и находится по адресу: СПб, ул. Красного Текстильщика, д. 10-12. Документы в Росреестр можно предоставить через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

Содержание процесса учета

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав², и их регистрация;
- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- внесение записей в ЕГРН при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется, о чем можно получить Выписку из ЕГРН.

² с перечнем документов для каждого объекта можно ознакомиться на сайте <http://www.to78.rosreestr.ru/>

Основные документы, необходимые для регистрации прав на земельные участки

К основным документам, необходимым для регистрации прав на земельные участки, относятся:

- заявление о государственной регистрации права или обременений (от всех сторон договора);
- документ об уплате государственной пошлины;
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- правоустанавливающий документ (договор купли-продажи или иное – оригинал);
- кадастровый план земельного участка;
- документ, подтверждающий права на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке;
- опись, содержащая перечень документов, представляемых на государственную регистрацию;
- иные документы.

Состав иных документов зависит от типа земельной собственности, субъектов права, ограничений, распространяющихся на земельный участок.

Стоимость государственной регистрации

При осуществление юридически значимых действий с объектами недвижимости с участников сделки взимается государственная пошлина.

Государственная пошлина – сбор, взимаемый с лиц при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены на совершение в отношении этих лиц юридически значимых действий.

Плательщики уплачивают государственную пошлину до подачи заявлений и (или) документов на совершение таких действий либо до подачи соответствующих документов.

Согласно подпунктам 21-33 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ государственная пошлина уплачивается в следующих размерах:

Стоимость государственной регистрации

Вид государственной регистрации	Стоимость, руб.
За регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества	для физ. лиц – 2 000; для юр. лиц – 22 000
За регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых ограничиваются (обременяются) права на них	350
За регистрацию доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	100
За регистрацию сервитутов	для физ. лиц – 1 500; для юр. лиц – 6 000

Процедура проведения государственной регистрации происходит в срок от 3 рабочих до 30 календарных дней.

Состав и открытость сведений ЕГРН

Государственная регистрация прав носит открытый характер. Сведения должны предоставляться о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме.

Состав сведений:

- описание объекта недвижимости;
- зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав;
- сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

Информация должна быть предоставлена в десятидневный срок за плату или бесплатно.

Размер платы за предоставление сведений ЕГРН³

Вид документа	Форма	Физ. лица, органы власти, руб.	Юр. лица, руб.
Выписка из ЕГРН	бумаж.	870	2550
	электр.	350	700
Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости	бумаж.	460	1270
	электр.	290	820
Выписка о содержании правоустанавливающих документов	бумаж.	680	1930
	электр.	450	900
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества	бумаж.	500	1500
	электр.	200	500

Основания для государственной регистрации прав

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами государственной власти;
- договоры в отношении недвижимого имущества;
- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений;
- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя.

Данные документы предоставляются в орган регистрации не менее чем в 2 экземплярах.

Обязательным является предоставление в орган регистрации кадастровых планов участков и технических паспортов на здания.

³ <https://rosreestr.gov.ru/site/fiz/poluchit-svedeniya-iz-egrn/?price>

Основания для приостановления и отказа в государственной регистрации прав

Государственная регистрация прав приостанавливается:

– при возникновении сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав (не более чем на месяц);

– при возникновении сомнений в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений (не более чем на месяц);

– на основании заявления в письменной форме правообладателя, с указанием причин (не более чем на три месяца).

– на основании заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав (не более чем месяц)

– на основании определения или решения суда (до снятия ареста или запрета).

Государственный регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав.

В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

– право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав;

– с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

– документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

– акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным;

– лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

– не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

– имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

Процедура исправления технических ошибок

Технические ошибки в записях, допущенные при государственной регистрации прав, исправляются в трехдневный срок по решению государственного регистратора после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав, в такой же срок в обязательном порядке в письменной форме получают информацию об исправлении технической ошибки. Исправление технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, осуществляется в случае, если нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится по решению суда.

В случае, если в результате технической ошибки физическим или юридическим лицам был причинен вред, такой вред компенсируется за счет казны Российской Федерации в полном объеме.

1.3.3. Контрольные вопросы

1. Какие системы защиты прав на недвижимое имущество приняты в мире?
2. На покупателя или продавца подается иск в суд, если был продан участок, права на который принадлежат третьему лицу?
3. Как в России называют регистрационную книгу, в которую вносят записи о правах на земельные участки и другую недвижимость?
4. Какие виды регистрации существуют при ведении титульной системы регистрации?
5. В какой момент право переходит от одного субъекта к другому?
6. Кто занимается регистрацией прав?
7. Назовите основные действия, происходящие в процессе регистрации прав.
8. Какой документ удостоверяет проведение государственной регистрации?
9. Какую информацию содержат разделы ЕГРН?
10. Какие сведения содержит I подраздел каждого раздела ЕГРН?
11. На каких видах носителей ведется ЕГРН и какой из этих видов является приоритетным?
12. Какие лица могут получить информацию, содержащуюся в ЕРГП?
13. В какой срок предоставляется информация из ЕГРН?
14. Какой минимальный набор документов нужно представить в государственный орган по регистрации, чтобы получить интересующие сведения?
15. Перечислите документы, являющиеся основаниями для государственной регистрации прав.
16. Является ли обязательным предоставление в орган регистрации кадастровых планов земельных участков?
17. Перечислите основания для приостановки государственной регистрации прав.
18. В каком случае исправление технической ошибки производится по решению суда? Существуют ли компенсации за причиненный вред при исправлении технической ошибки?

2.1. КАДАСТРОВОЕ ДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ РФ

2.1.1. Кадастровое деление и кадастровые единицы

Правила кадастрового деления территории Российской Федерации определены приказом МЭР РФ от 04.04.2011 г. № 144 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров».

Кадастровое деление – это деление территории Российской Федерации по принятым правилам на кадастровые единицы и их нумерация для целей ведения государственного кадастра недвижимости и присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров.

Кадастровые единицы – обобщенное наименование территориальных единиц разного уровня в структуре кадастрового деления (кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые блоки, кадастровые массивы, кадастровые кварталы), границы которых признаны, удостоверены и зарегистрированы уполномоченным органом кадастрового учета.

Кадастровое деление территории Российской Федерации осуществляется в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров.

Единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы.

Вся территория Российской Федерации, включая территории субъектов Российской Федерации, внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа.

Кадастровым округом является часть территории Российской Федерации, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра земель кадастрового округа.

Кадастровый округ включает в себя, как правило, территорию субъекта Российской Федерации, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории.

Перечень наименований и номеров кадастровых округов представлен в Приказе Федеральной службы земельного кадастра России «О кадастровом делении территории РФ» от 14.05.2001 г.

№ П/89. Всего в Российской Федерации выделено 89 кадастровых округов.

Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы.

Кадастровым районом является часть территории кадастрового округа, в пределах которой осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков и ведение государственного реестра земель кадастрового района. Государственный реестр земель кадастрового района является составной частью государственного реестра земель кадастрового округа.

Кадастровый район включает в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации.

Акватория внутренних вод и территориального моря может образовывать самостоятельные кадастровые районы.

На рисунке далее представлено деление территории Санкт-Петербурга на кадастровые районы.

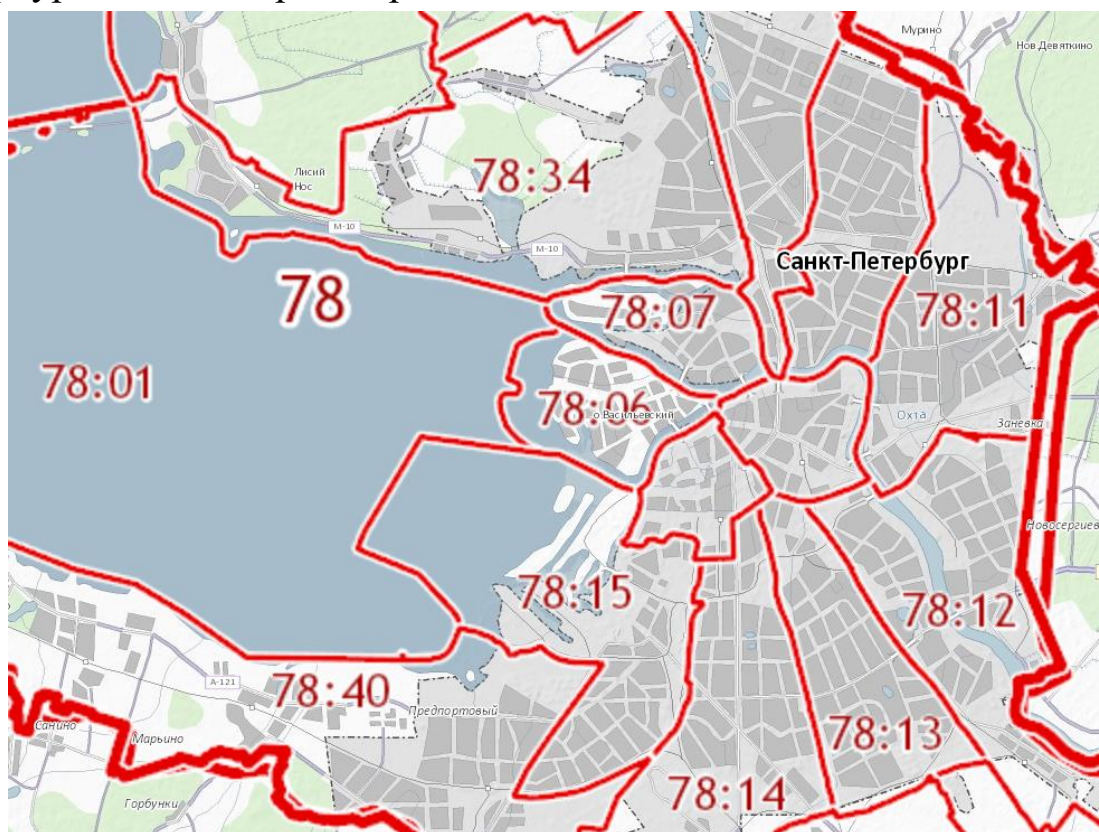


Рис. 2. Кадастровые районы Санкт-Петербурга

Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы.

Кадастровый квартал является наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта (план).

Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

На рисунке далее представлено деление территории Санкт-Петербурга в районе станции метро «Площадь Мужества» на кадастровые кварталы. В данном случае границы кадастровых кварталов проходят вдоль улиц города.

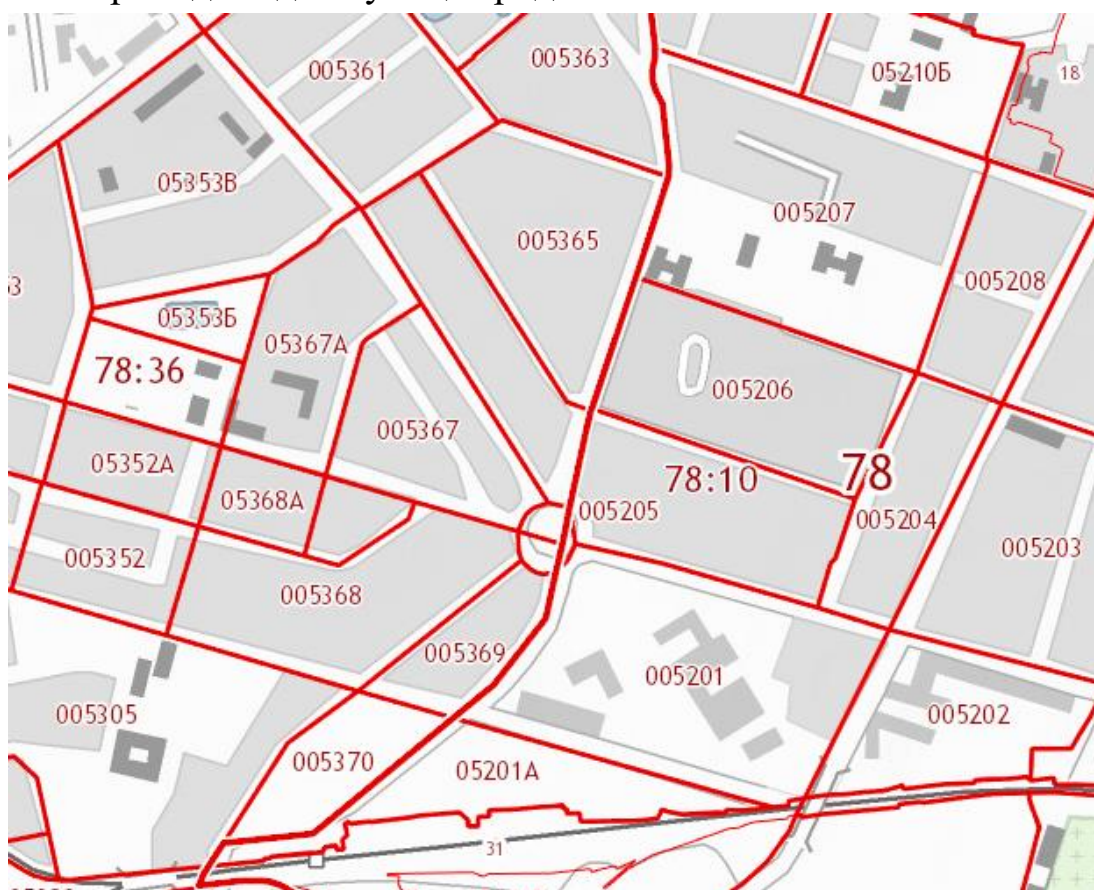


Рис. 3. Кадастровые кварталы Санкт-Петербурга

В процессе деления кадастровые кварталы могут объединяться в кадастровые блоки и кадастровые массивы. Объединение рекомендуется проводить, если количество кварталов в районе более 500.

Кадастровый блок – часть территории кадастрового района, состоящая из совокупности кадастровых массивов и/или кадастровых кварталов.

Кадастровый массив – часть территории кадастрового района, кадастрового блока, представляющая совокупность кадастровых кварталов.

Далее представлена условная схема, позволяющая уточнить определения кадастровых блока, массива и квартала.

			квартал
	масс		
	сив		
		квартал	квартал
М	а		
с	с		
и	в		

Рис. 4. Условная схема кадастровых блока, массивов и кварталов

На данной схеме все кадастровые кварталы представлены наименьшими прямоугольниками, имеющими одинаковые форму и площадь. В реальной жизни такого никогда не бывает. Кадастровые массивы выделены цветом и представляют собой совокупность нескольких кадастровых кварталов. Границы единственного кадастрового блока на схеме выделены жирной линией.

Цель кадастрового деления

Система кадастрового деления территории Российской Федерации призвана обеспечить присвоение кадастровых номеров каждому объекту недвижимости, которые позволяют определить их местоположение с точностью до границ кадастрового квартала.

Требования к кадастровому делению

При кадастровом делении территории РФ должны быть учтены следующие требования:

- Вся территория РФ должна быть полностью поделена и покрыта кадастровыми округами, районами и кварталами без разрывов и наложений, их границы должны быть замкнуты и не должны пересекаться.

- Кадастровые кварталы могут объединяться в кадастровые массивы, кадастровые блоки.
- Все кадастровые единицы должны быть пронумерованы.
- Границы кадастровых единиц должны однозначно опознаваться на местности. Их целесообразно проводить по естественным и искусственным линейным объектам.
- Желательно, чтобы границы кадастровых единиц совпадали с границами административно-территориального деления.

2.1.2. Состав сведений о кадастровом делении территории РФ

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о кадастровом делении территории Российской Федерации:

- номера единиц кадастрового деления;
- наименования кадастровых округов, кадастровых районов;
- описания местоположения границ единиц кадастрового деления;
- реквизиты правовых актов об установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации.

2.1.3. Структура кадастрового номера земельного участка

Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам определены Приказом МЭР РФ от 04.04.2011 г. № 144 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров».

Кадастровый номер земельного участка – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему органом кадастрового учета, и сохраняющийся за ним (участком), пока он существует как объект кадастрового учета. В случае снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости либо в случае аннулирования и исключения из государственного кадастра недвижимости сведений об объекте недвижимости не допускается повторное использование кадастрового номера такого объекта недвижимости в целях присвоения указанного номера иным объектам недвижимости.

Структура кадастровых номеров земельных участков определена в документе «Классификатор кадастрового номера земельного участка», который введен приказом № 84 от 22.11.1999 г. Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике (сейчас - Росреест).

При присвоении кадастровых номеров объектам недвижимости применяются десятичные числа, записанные арабскими цифрами.

Кадастровый номер земельного участка состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в этом квартале.



Рис. 5. Структура кадастрового номера земельного участка

Пример кадастрового номера земельного участка, расположенного:

- в Ленинградской области: 47:07:1301175:0001;
- в Санкт-Петербурге: 78:34:4390А:10.

Структура кадастрового номера весьма гибкая. Она предусматривает формирование обязательных кадастровых единиц (кадастровых округов, кадастровых районов, кадастровых кварталов), а также возможность объединение кадастровых кварталов в кадастровые массивы и кадастровые блоки.

Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, который формируется и учитывается в качестве объекта недвижимого имущества, права на который подлежат государственной регистрации в ЕГРН. Кадастровые номера присваиваются после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Номер кадастрового округа устанавливается «Классификатором кадастрового номера земельного участка» (коды субъектов Российской Федерации).

Номера кадастровых районов устанавливаются при составлении словаря «Кадастровые районы» (административно-территориальное деление в субъекте РФ).

2.1.4. Контрольные вопросы

1. Что такое кадастровое деление территории Российской Федерации?
2. Что является единицами кадастрового деления территории Российской Федерации?
3. Укажите самую крупную кадастровую единицу.
4. Укажите самую мелкую кадастровую единицу.
5. Дайте определение кадастрового района.
6. Дайте определение кадастрового округа.
7. Дайте определение кадастрового квартала.
8. Дайте определение кадастрового блока.
9. Укажите основную цель кадастрового деления.
10. Дайте определение кадастрового номера земельного участка.

2.2. ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ И КАРТОГРАФИЧЕСКАЯ ОСНОВЫ КАДАСТРА

2.2.1. Геодезическая и картографическая основы кадастра

Геодезия – наука, исследующая размеры, форму и рельеф земной поверхности и способы изображения ее на картах и планах.

Картография – деятельность по изучению, созданию и использованию картографических изображений.

Геодезической основой государственного кадастра недвижимости являются государственная геодезическая сеть и геодезические сети специального назначения (далее – опорные межевые сети).

Картографической основой государственного кадастра недвижимости являются карты, планы, создаваемые в формах и масштабах, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Наиболее популярными плодами картографии (понятными большинству людей) являются образно-знаковые модели пространства в виде: плоских карт, рельефных и объёмных карт, глобусов. Они могут быть представлены на твёрдых, плоских или объёмных материалах (бумага, пластик) или в виде изображения на видеомониторе.

2.2.2. Государственная геодезическая сеть

Государственная плановая геодезическая сеть является главной геодезической основой для выполнения геодезических работ при изысканиях, строительстве и эксплуатации инженерных сооружений, при производстве топографических съёмок, решении научных проблем, а также при обеспечении военных действий. Государственная плановая геодезическая сеть строится в соответствии с принципом перехода от общего к частному и делится на 1, 2, 3, 4 классы, отличающиеся друг от друга по точности измерения углов и линий, размерам сторон и способу закрепления точек на местности.

Государственная сеть 1-го класса служит геодезической основой для построения всех остальных плановых сетей. С помощью этой сети на территории страны вводится единая система координат. Результаты

измерения в сетях 1-го класса используются для решения научных геодезических задач.

Государственная геодезическая сеть 1-го класса создаётся в виде рядов, прокладываемых вдоль параллелей и меридианов на расстоянии примерно 200 км друг от друга. Ряды, идущие вдоль параллелей и меридианов, пересекаясь друг с другом, образуют полигоны периметром 800-1000 км. Каждая из четырёх сторон этого полигона, называемая звеном, состоит из треугольников, близких к равносторонним, с расстоянием между вершинами не менее 20 км. На концах звеньев, т.е. в вершинах полигонов, измеряют длину одной из сторон с относительной погрешностью не более 1:400 000.

Государственная сеть 2-го класса делается сплошной. Она заполняет собой полигоны 1-го класса и опирается на их пункты. Треугольники имеют стороны длиной 7-20 км.

Государственные сети 3-го и 4-го классов предназначены для сгущения сети пунктов 1 и 2 классов. Их строят в виде вставок отдельных пунктов в существующую сеть более высоких классов. Длины сторон треугольников сети 3-го и 4-го классов составляют соответственно 5-8 км и 2-5 км при относительной погрешности измеряемых сторон не более 1:200 000.

Закрепление на местности пунктов государственной геодезической плановой сети выполняется специальными устойчивыми и долговременными центрами. Важнейшей частью любого центра является чугунная марка с небольшим, расположенным посередине отверстием, которое обозначает закрепляемую точку геодезической сети. Каждый центр имеет несколько дублирующих друг друга чугунных марок, расположенных на разной глубине, но на одной отвесной линии. На пунктах государственных плановых геодезических сетей строят специальные сооружения, геодезические сигналы или пирамиды, которые помогают увеличить точность сети.



Рис. 6. Геодезическая пирамида

Каталоги координат пунктов плановых геодезических сетей являются основным итоговым документом работ по созданию главной геодезической основы. Они составляются в соответствии с установленными требованиями. Координаты пункта приводятся в каталоге с указанием системы координат, в которой они получены. Кроме того, в каталог вписывают длины и дирекционные углы сторон сети. По специальным запросам организаций, выполняющих те или иные геодезические работы, делаются выписки из каталогов на указанную в запросе территорию.

2.2.3. Опорная межевая сеть

Геодезические сети специального назначения или опорные межевые сети создаются в тех случаях, когда дальнейшее сгущение пунктов государственной геодезической сети или экономически нецелесообразно, или когда требуется ее особо высокая точность.

Геодезические сети специального назначения создаются в единых государственных системах координат или в установленном порядке в местных системах координат. Учет и хранение исходных данных, раскрывающих переход от местных систем координат к государственным системам координат (ключи перехода), осуществляется Росреестром.

2.2.4. Состав сведений о картографической и геодезической основах кадастра

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о геодезической основе кадастра:

- каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей с указанием системы координат;
- типы знаков опорных межевых сетей;
- описания местоположения пунктов опорных межевых сетей (абрисы).

Картографической основой государственного кадастра недвижимости являются карты и планы, создаваемые в определенных формах и масштабах (1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о картографической основе кадастра:

- дата создания соответствующей картографической основы кадастра;
- сведения об организации, создавшей соответствующую картографическую основу кадастра;
- масштаб картографической основы кадастра;
- система координат картографической основы кадастра.

2.2.5. Контрольные вопросы

1. Что является геодезической основой?
2. Что является картографической основой?
3. На какие классы делится государственная плановая геодезическая сеть?
4. Какие существуют виды геодезических сетей?
5. Какова длина сторон треугольников сети 3-го и 4-го классов?
6. Каким образом осуществляется закрепление на местности пунктов государственной геодезической плановой сети?
7. Как называются итоговые документы работ по созданию главной геодезической основы?
8. В каких случаях создаются опорные межевые сети?

2.3. МЕЖЕВАНИЕ

2.3.1. Состав работ по межеванию земельных участков

Межевание – это мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Межевание земель включает:

- подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
- полевое обследование и оценку состояния пунктов государственной геодезической сети (ГГС) и опорной межевой сети (ОМС) – опорных межевых знаков (ОМЗ), границ размежевываемого земельного участка с оценкой состояния межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- контроль и прием результатов межевания земель производителем работ;
- государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков;
- иное.

Непосредственно сами работы по межеванию земельных участков состоят из следующих этапов:

- определение границ земельного участка;
- координирование поворотных точек⁴ границ земельного участка (частей земельного участка), углов зданий и сооружений;
- вычисление координат поворотных точек границ земельного участка и его частей;
- закрепление поворотных точек границ земельного участка на местности межевыми знаками.

Подробнее порядок проведения работ на земельном участке будет рассмотрен далее.

⁴ точки (определяемые на местности при проведении работ по межеванию), в которых меняет свое направление линия границы земельного участка

2.3.2. Необходимость выполнения межевания

Межевание земельных участков выполняется при утверждении границ при подготовке земельных участков к сделке, в т.ч.:

- при утверждении границ фактически используемых земельных участков;
- при предоставлении земельных участков для строительства (реконструкции) объектов недвижимости на торгах (конкурсах, аукционах) и без их проведения;
- при приватизации имущественных комплексов унитарных предприятий;
- при предоставлении земельных участков в аренду под цели, не связанные с капитальным строительством;
- при упорядочении границ земельных участков (изменение границ и площади земельных участков);
- при восстановлении границ земельного участка в случае полного или частичного уничтожения (утраты) межевых знаков на местности.

Межевание земельных участков выполняют физические лица, а также предприниматели без образования юридического лица, называемые кадастровыми инженерами. Ведением государственного реестра кадастровых инженеров занимается Росреест.

Компании, принимающие на работу кадастровых инженеров, и занимающиеся проведением межевания называются топографо-геодезическими организациями (ТГО). Ведением перечня ТГО в СПб занимается ФГУ «Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу».

2.3.3. Порядок проведения работ по межеванию

Инициаторы межевания или их уполномоченные представители обращаются в районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству (РО) по месту нахождения земельного участка или Управление землеустройства этого комитета (УЗ) с заявлением о проведении межевания земельного участка. Заявление оформляется в двух экземплярах.

В день обращения инициатора межевания уполномоченный орган (РО или УЗ):

- проверяет комплектность документов;
- принимает заявление;
- регистрирует заявление о проведении межевания земельного участка (земельных участков) в книге приема заявлений;
- возвращает экземпляр заявления о проведении межевания земельного участка с отметкой РО (УЗ) о его принятии;
- заводит (дополняет) дело по земельному участку, к которому приобщает представленные документы, и, при необходимости, присваивает инвентарный номер;
- доводит до сведения обратившегося лица реестр кадастровых инженеров или ТГО.

В приеме заявления должно быть отказано:

- в случае не полного комплекта документов;
- в случае, если документы имеют подчистки, приписки, зачеркнутые слова или иные, не оговоренные в них исправления, документы исполнены карандашом или имеются серьезные повреждения, не позволяющие однозначно истолковать их содержание;
- в случае, если площадь земельного участка, в отношении которого должны проводиться работы по межеванию, меньше минимального размера, установленного законодательством Санкт-Петербурга.

После сбора и анализа документов, необходимых для проведения работ по межеванию, кадастровый инженер выезжает на земельный участок с целью определения границ земельного участка на местности.

2.3.4. Определение границ земельного участка на местности

Межевание земель выполняют в соответствии с техническим проектом (для больших объектов) или техническим заданием (для одного участка).

Для того, чтобы начать работы по определению (на основе имеющихся данных и необходимых документов) местоположения поворотных точек границы земельного участка, необходимо уведомить

о проводимых работах собственников, владельцев и пользователей земельного участка и согласовать с ним полученные результаты.

Установление границ земельного участка производят на местности в присутствии представителя районной, городской (поселковой) или сельской администрации, правообладателей размежевываемого и смежных с ним земельных участков или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями.

Вместе с техническим заданием или проектом исполнитель межевых работ получает чертеж с указанием координат земельного участка, которые необходимо установить на местности. Имея координаты пунктов ОМС/ ГГС⁵ можно найти пункты ОМС на местности и закрепить их.

Так как часто пункты ОМС находятся в отдалении от границ земельного участка, что не дает с точностью определять координаты земельного участка, возникает необходимость в использовании специальной техники. С помощью специальных приборов, например, электронного тахеометра, прокладывается теодолитный ход.

Теодолитный ход – система ломаных линий, прокладываемая от пункта ОМС до границы земельного участка с помощью тахеометра.

Электронный тахеометр

Тахеометр позволяет измерять углы и меры линий, также может передавать координаты от пунктов ГГС и ОМС.

Тахеометр позволяет измерять горизонтальные и вертикальные расстояния, углы, площади на удалении до 5 км и с точностью до 1 см.

Недостатки использования тахеометров – длительность процесса прокладывания теодолитного хода.

GPS-приемник

Основной принцип использования системы GPS⁶ — определение местоположения путем измерения расстояний до объекта от точек с известными координатами — спутников. Расстояние вычисляется по времени задержки распространения сигнала от посылки его спутником

⁵ ОМС – опорная межевая сеть, ГГС – государственная геодезическая сеть

⁶ GPS (Global Positional System) — спутниковая система навигации, позволяющая определить местоположение и скорость объектов.

до приема антенной GPS-приемника. GPS-приемник позволяет через спутниковую систему GPS в нужной системе координат определять координаты любой точки на местности.

Недостатки GPS-приемников (в рамках России):

- не везде применимы (есть зоны, где спутники не ловят);
- достаточно длительный процесс определения координат на местности (причина: отсутствие сети «референц» станций, которые уже давно применяются на Западе).

Теодолитный ход

Процесс прокладки теодолитного хода заключается в следующем: электронный тахеометр устанавливается на пункт ОМС 1, отражатель данного прибора устанавливается на другой пункт ОМС 2, прибором определяется направление, что одновременно позволяет сориентировать прибор. Затем отражатель устанавливается на любую выбранную точку, приближенную к земельному участку (далее – 1-ый пункт теодолитного хода/1 пункт т/х) и определяется угол (между пунктом ОМС 2 и 1 пункта т/х ч/з пункт ОМС 1) и расстояние до 1 пункта т/х. Далее тахеометр устанавливается на 1 пункт т/х, а отражатель ставится на пункт ОМС 1 (для того чтобы снова сориентировать прибор), затем отражатель переносится на 2ой пункт т/х и определяется угол (между пунктом ОМС 1 и 2 пунктом т/х ч/з 1 пункт т/х) и расстояние до 2 пункта т/х. Далее при необходимости также определяем 3, 4 пункты т/х. Следующим этапом таким же способом переходим на пункт ОМС 3 и пункт ОМС 4, чтобы избежать значительных погрешностей и точнее в дальнейшем рассчитать координаты пунктов т/х.

Имея информацию об углах и расстояниях пунктов т/х в системе координат пунктов ОМС, уже в камеральных условиях необходимо увязать теодолитных ход в программе «CREDO», где определяется погрешности измерений углов и расстояний, ход уравнивается, а погрешности распределяются между точками теодолитного хода и координаты теодолитного хода слегка уточняются.

После закрепления на местности пунктов ОМС (ОМЗ) и прокладки теодолитного хода от одного из пунктов теодолитного хода определяется плановое местоположение межевых знаков с их

координатами. Для этого необходимо пользоваться либо полярной системой («метод углов и расстояний», который был только что рассмотрен), либо спутниковой (метод координат, когда в закрепление прибора на пункте теодолитного хода нет необходимости).

После завершения процедуры установления и согласования границ земельного участка на местности производится закрепление его границ межевыми знаками установленного образца.

Площадь земельного участка вычисляют в основном аналитическими методами по координатам межевых знаков.

Чертеж границ земельного участка составляется кадастровым инженером, выполнившим межевые работы, и утверждается председателем (заместителем председателя) комитета по земельным ресурсам и землеустройству района (города).

Результаты установления и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежеваемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями), городской (поселковой) или сельской администрацией и кадастровым инженером – производителем работ. Акт утверждается комитетом по земельным ресурсам и землеустройству района (города).

Результаты межевания земель, утвержденные районными (городскими) комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, могут быть обжалованы в установленном порядке.

2.3.5. Формирование межевого дела

По завершении межевых работ производитель работ формирует и сдает в комитет по земельным ресурсам и землеустройству межевое дело в которое включаются:

- пояснительная записка;
- копия или выписка из решений государственных организаций о предоставлении земельного участка;
- копия или выписки из документов, на основании которых установлен особый режим использования земель;
- копия договора о купле-продаже, дарственной, завещания или другого документа (если такие действия осуществлялись);

- справки о вкрапленных земельных участках;
- списки координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- акт проверки состояния ранее установленных границ участка;
- технический проект (задание) с рабочим (разбивочным) чертежом;

- извещения о вызове собственников, владельцев и пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков для участия в действиях по межеванию земель;

- доверенности лицам, уполномоченным собственниками, владельцами, пользователями земельных участков;

- акт установления и согласования границ земельного участка;
- акт о сдаче пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- акт контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ;

- чертеж границ земельного участка;
- ведомость вычисления площади земельного участка;
- акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков.

Межевое дело регистрируется и постоянно хранится в межевом архиве комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

2.4.6. Контрольные вопросы

1. Что такое межевание?
2. Какие работы включает в себя межевание земель?
3. Зачем нужно проводить межевание?
4. В какой орган исполнительной власти необходимо обратиться с заявлением о проведении межевания земельного участка?
5. Что такое теодолитный ход?
6. Каким образом используются пункты ОМС для установления границ земельного участка на местности?
7. Каковы недостатки использования тахеометров?
8. Каковы недостатки использования GPS-приемников в условиях РФ?

3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

3.1. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

Территориальное планирование направлено на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений. С 01.01.2012 г. не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования.

Документами территориального планирования для РФ и ее субъектов являются схемы их территориального планирования, а для муниципальных образований схемы территориального планирования и генеральные планы поселений и городских округов.

Документами территориального планирования для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга являются их генеральные планы.

3.1.1. Схемы территориального планирования

Документами территориального планирования Российской Федерации являются схемы территориального планирования Российской Федерации в области развития федерального транспорта, путей сообщения, информации и связи, обороны страны и безопасности государства, развития энергетики, развития и размещения особо

охраняемых природных территорий федерального значения, защиты территорий двух и более субъектов Российской Федерации, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, развития космической деятельности, естественных монополий, в иных.

Схемы территориального планирования являются научно-обоснованными документами, состоящими из текстовой части и карт.

Текстовая часть содержит информацию о целях и задачах территориального планирования, а также перечень мероприятий, способствующих их достижению, с указанием на ориентировочные сроки и последовательность их выполнения.

Пример карты схемы территориального планирования субъекта РФ приведен на следующем рисунке.

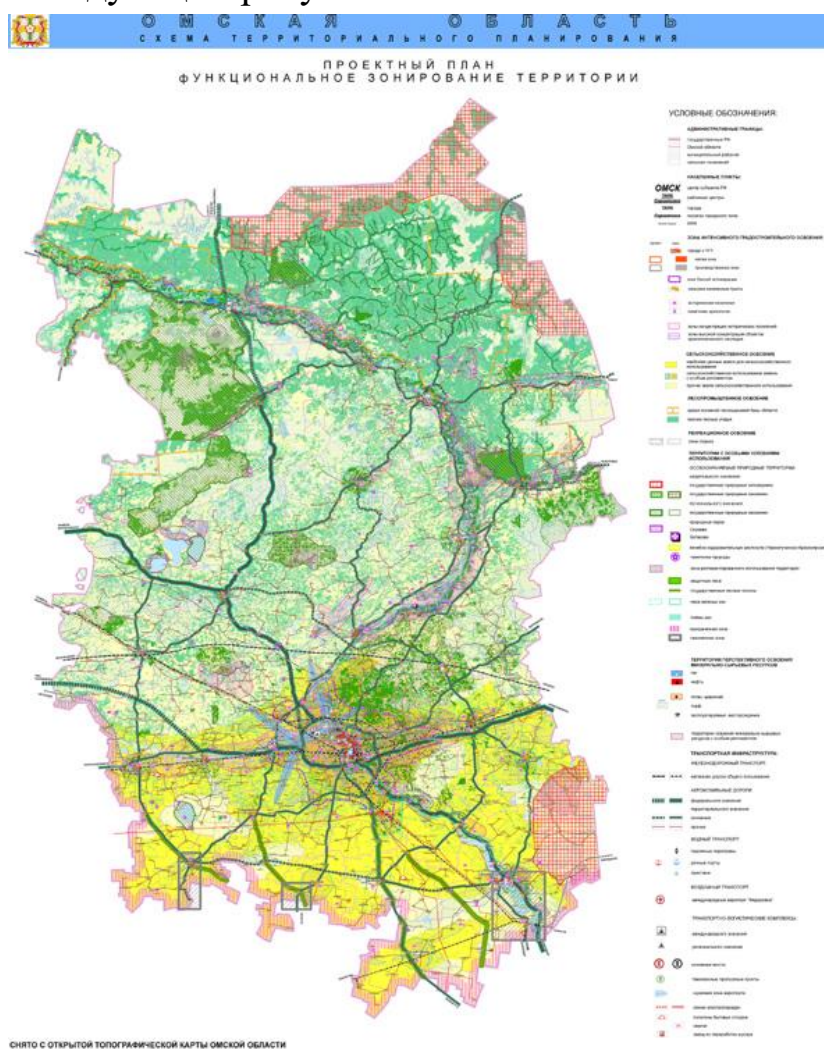


Рис. 7. Карта схемы территориального планирования Омской области

На картах отображаются и объекты капитального строительства федерального значения, в том числе объекты федеральных энергетических систем, объекты использования атомной энергии, объекты обороны и безопасности.

На картах (схемах), содержащихся в схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации, отображаются те же сведения и объекты капитального строительства регионального значения.

3.1.2. Генеральные планы

Применительно ко всем территориям поселений, городских округов осуществляется подготовка генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов.

Генеральный план представляет собой научно-обоснованный, перспективный план развития города или любого другого населенного пункта.

В Санкт-Петербурге действующий генеральный план города утвержден законом Санкт-Петербурга от 12.05.2008 г. № 274-44 «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга».

В генеральном плане города содержится информация о целях и задачах территориального планирования, а также перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

Закладываемые в генеральный план мероприятия должны быть научно обоснованы. Материалы по обоснованию проектов генеральных планов в текстовой форме включают в себя:

- анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития;
- обоснование вариантов решения задач территориального планирования;
- перечень мероприятий по территориальному планированию;
- обоснование предложений по территориальному планированию, этапы их реализации;

– перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Генеральный план Санкт-Петербурга разработан в соответствии с государственными планами социально-экономического развития города: улучшения качества жизни всех граждан, сохранения архитектурного наследия и развития и использования морского порта города.

Для достижения указанных планов социально-экономического развития города предполагается произвести изменения функционального использования земель (данные таблицы).

Таблица 9

**Планируемое изменение функционального использования земель
Санкт-Петербурга**

Функциональные зоны	До 2015 г.	До 2025 г.
Жилые	23%	27%
Общественно-деловые	7%	8%
Производственные	13%	13%
Инженерной и транспортной инфраструктуры	12%	12%
С/х использования	8%	3%
Рекреационные	29%	30%
Специального назначения	4%	3%
Водного фонда	4%	4%
Итого:	100%	100%

Увеличение площади земельных участков, предназначенных под жилье, в 2025 г. позволит довести показатели обеспеченности жилищным фондом в городе до 35 кв. м/чел. Предполагается, что к 2025 г. город ежегодно будет посещать 8 млн. туристов, что потребует увеличения общественно-деловых зон города.

Сроки реализации положений генерального плана города следующие:

– в 2010 г. – заканчивается первая очередь, на которую определены первоочередные мероприятия;

– в 2015 г. – заканчивается расчетный срок, на который рассчитаны все основные проектные решения документа;

– в 2025 г. – заканчивается перспективный период, следующий за расчетным сроком, на который определяются основные направления стратегии градостроительного развития СПб.

Генеральный план включает в себя помимо указанной выше текстовой части и графические материалы (карты-схемы).

Карты-планы содержат информацию о развитии в течение расчетного срока и прогнозного периода основных функциональных зон (приложение 2) и объектов (приложение 3 – 12).

3.1.3. Контрольные вопросы

1. Каковы цели территориального планирования?
2. Как называются документы территориального планирования субъектов РФ, за исключением Санкт-Петербурга и Москвы?
3. Как называются документы территориального планирования муниципальных образований?
4. Как называются документы территориального планирования городов Москвы и Санкт-Петербурга?
5. В какой форме содержится информация в схемах территориального планирования?
6. Какая информация содержится в схемах территориального планирования?
7. Что такое генеральный план?
8. Каждый ли город должен иметь генеральный план?
9. Какая информация содержится в генеральных планах?
10. Какие сроки реализации мероприятий заложены в генеральный план Санкт-Петербурга?

3.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

3.2.1. Правила землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки основываются на данных генерального плана города и разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

– виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подготовка проекта ПЗЗ может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, или их частям с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений.

Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

Подготовка проекта ПЗЗ осуществляется с учетом:

– документов территориального планирования (генерального плана);

– требований технических регламентов;

– результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Основаниями для рассмотрения вопроса о *внесении изменений в ПЗЗ* являются:

– несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения,

– поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов от органов власти, физических и юридических лиц.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального

назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

3.2.2. Градостроительный регламент

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для:

- земель лесного фонда;
- земель, покрытых поверхностными водами;
- земель запаса;
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников истории и культуры Российской Федерации;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствующие градостроительному регламенту по каким-либо параметрам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем их приведения в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3.2.3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах рассмотренных территориальных зон может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования проводится в порядке, установленном законом, и требует обязательного проведения публичных слушаний.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-

геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В этом случае также необходимо проведение публичных слушаний.

3.2.4. Параметры разрешенного строительства

Для каждой территориальной зоны ПЗЗ предусмотрены следующие параметры разрешенного строительства, которые необходимо учитывать при выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка:

- минимальная площадь земельного участка;
- коэффициент использования территории;
- минимальные отступы зданий от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений;
- минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
- минимальное количество машино-мест для хранения грузового автотранспорта на территории земельных участков;
- максимальная высота ограждений земельных участков;
- максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков.

Конкретные величины перечисленных параметров представлены в приложении 3 ПЗЗ Санкт-Петербурга.

Максимальная высота зданий

Для районов Санкт-Петербурга предельная высота зданий, строений, сооружений указана в формах:

1. В форме двух значений вида «А/Б», где: А – максимальная высота наиболее выступающей части карниза зданий, формирующих уличный

фронт, в метрах по вертикали; B – максимальная высота конька или плоской кровли зданий, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали.

2. В форме одного значения вида « $*AN$ », где: $*$ – местоположение локального увеличения предельной высоты зданий; N – номер локального увеличения предельной высоты зданий; A – значение локального увеличения предельной высоты зданий, в метрах по вертикали.

3. В форме одного значения вида « A », где A – максимальная высота конька или плоской кровли зданий, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали.

3.2.5. Публичные слушания

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения.

3.2.6. Документы по планировке территорий

К документам по планировке территорий относятся:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории;
- градостроительный план земельного участка.

Проект планировки территории – это градостроительная документация по планировке территории квартала.

Проектом планировки территории устанавливаются:

- «красные линии», линейные объекты;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммерческо-бытового назначения, объектов капитального строительства;
- параметры развития элементов планировочной структуры.

Проект планировки территории разрабатывается на основе положений генерального плана города и правил землепользования и застройки и выполняется за счет инвестора.

Проект планировки территории содержит чертежи с указанием:

- красных линий;
- линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи;
- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Также в состав проекта планировки территории включаются положения:

- о размещении объектов капитального строительства;
- о характеристиках планируемого развития территории, в т.ч. плотность и параметры застройки и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

Проект межевания территории – это градостроительная документация по планировке территории квартала.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий. Такой документ разрабатывается в целях установления границ земельных участков.

Проект межевания территории устанавливает:

- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физ. и юр. лицам для строительства;
- границы территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий и действия публичных сервитутов.

Проект межевания территории содержит чертежи с указанием:

- красных линий;
- линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границ застроенных земельных участков;
- границ земельных участков, предназначенных для капитального строительства;
- границ территорий объектов культурного наследия;
- границ зон с особыми условиями использования территорий;
- границ зон действия публичных сервитутов.

Градостроительный план земельного участка – это градостроительная документация по планировке территории применительно к застроенной или предназначенной для строительства, реконструкции объектов капитального строительства территории.

Градостроительный план разрабатывается на отдельный земельный участок, который должен предварительно пройти кадастровый учет и иметь проекты планировки и межевания.

Градостроительный план содержит информацию о:

- границах земельного участка;

- границах зон действия публичных сервитутов;
- минимальных отступах от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий;
- границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
- всех видах разрешенного использования земельного участка;
- требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке;
- расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.2.7. Контрольные вопросы

1. Какие цели преследуют правила землепользования и застройки?
2. Какая информация отражается в правилах землепользования и застройки?
3. На каком основании могут вноситься изменения в правила землепользования и застройки?
4. Для чего нужны градостроительные регламенты? Какую информацию они содержат?
5. Для каких территорий не требуется разрабатывать градостроительные регламенты?
6. Необходимо ли изменять параметры земельных участков и улучшений, если окажется, что они не соответствуют новым параметрам утвержденных градостроительных регламентов?
7. Каким образом определяются границы территориальных зон?
8. В каком разделе отчета об оценке объекта недвижимости необходимо применять информацию из ПЗЗ?
9. Какие параметры разрешенного строительства устанавливаются для каждой территориальной зоны в ПЗЗ?
10. Для чего в ПЗЗ описаны правила проведения публичных слушаний?

4. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Оценка земель производится с учетом общих принципов оценки, таких как:

– принцип полезности, определяющий то, что рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени;

– принцип спроса и предложения утверждающий, что рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;

– принцип замещения – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;

– принцип ожидания – рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наилучшем и наиболее эффективном его использовании;

– принцип изменения – рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату;

– принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

4.1. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ РФ

При осуществлении оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО) № 2 используют:

– рыночную стоимость;

- инвестиционную стоимость;
- ликвидационную стоимость;
- кадастровую стоимость.

Кадастровая стоимость в соответствии с ФСО № 2 – определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость:

– определяемая как рыночная стоимость собственно земельных участков, по которым сформировался достаточно интенсивный рынок и наиболее вероятная цена продажи на открытом и конкурентном рынке собственно земельных участков, по которым рынок еще находится в стадии становления;

– это рыночная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) свободного от улучшений земельного участка (прав на него) или вклад земли в рыночную стоимость (наиболее вероятную цену продажи) земельного участка с его улучшениями (прав на них).

В соответствии с действующим законодательством результаты государственной кадастровой оценки могут быть использованы:

- при определении нормативной цены выкупа земельного участка;
- для целей налогообложения;
- в качестве ориентира рыночной стоимости земельного участка для целей купли-продажи, аренды, ипотеки;
- при определении компенсационных выплат.

Необходимость проведения кадастровой оценки земель Российской Федерации была осознана еще в начале 90-х гг. XX в. Первым законодательным актом, установившим необходимость провести в 1999-2001 гг. государственную кадастровую оценку всех категорий земель на территории Российской Федерации, стало постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».

Актуальные методики определения кадастровой стоимости созданы по всем категориям земель, выделяемых на территории РФ, за

исключением зарезервированных. Отдельно созданы рекомендации по оценке садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Правила проведения кадастровой оценки размещены и в 3 главе федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.

Основным законом, регламентирующим правила определения кадастровой стоимости, является федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4), утвержденный Приказом МЭР РФ от 22.10.2010. № 508.

В соответствии с указанными нормативными актами, выполнение оценочных работ проводится одновременно по всей территории административно-территориального образования по состоянию на 1 января текущего года.

Оценку кадастровой стоимости земли рекомендуется выполнять не реже чем 1 раз в 5 лет. Первые два тура кадастровой оценки земли рекомендуется провести с интервалом в 1-2 года. В годы между турами оценки проводится индексация кадастровой стоимости в зависимости от соотношения спроса и предложения на земли различного качества и местоположения, уровня инфляции.

Основное требование к организации работ по определению кадастровой стоимости земли заключается в том, что затраты на ее проведение могут составлять до 3% от ее величины.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

- опубликование утвержденных результатов кадастровой оценки;
- внесение результатов кадастровой оценки в государственный кадастр недвижимости.

Заказчиком работ является орган государственной власти субъекта Российской Федерации. Исполнителем – оценочная компания, выигравшая тендер на проведение работ. Росреестр выдает оценщикам исходную информацию об объектах оценки – объектах недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

В течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

В течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости утверждает результаты определения кадастровой стоимости. В течение десяти рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости публикует информацию об утвержденных результатах определения кадастровой стоимости. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

На сегодняшний день кадастровая оценка всех земель РФ уже произведена. Результаты кадастровой оценки представлены в следующей таблице:

Таблица 10

Кадастровая стоимость земель (КС)

Страна, год	Кадастровая стоимость земли	ВВП	КС / ВВП
РФ, 2006 г.	23,6 трлн. рублей	27 трлн. рублей	0,9
США, 2005 г.	33 трлн. долларов	12,6 трлн. долларов	2,6
Австралия, 2005 г.	1,1 трлн. долларов	384 млрд. долларов	2,9

Франция, 2005 г.	3,6 трлн. долларов	1,7 трлн. долларов	2,1
------------------	--------------------	--------------------	-----

При том, что площадь РФ составляет 17 075 400 кв. км, стоимость 1 квадратного километра в среднем по России равна 1 382, 11 руб.

Существующие проблемы расчета кадастровой стоимости земельных участков и применения их результатов в РФ:

- Игнорирование мирового и отечественного опыта.
- Отсутствие возможности оспорить результаты кадастровой оценки.
- Отсутствие обоснований используемых в методиках моделей и формул.
- Экспертиза правильности использованных методик не предусмотрена.
- Расчеты проводятся исходя из текущего использования участков, а не их наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Большую роль в результате оценки имеют экспертные данные.
- Проверить правильность расчетов и исходной информации невозможно.

Однако, по мере развития кадастровой оценки в РФ данные проблемы постепенно решаются.

Утверждение результатов кадастровой стоимости

После выполнения указанных этапов происходит рассмотрение органами местного самоуправления результатов кадастровой оценки, корректировки и утверждение полученных результатов. Утвержденные результаты кадастровой стоимости земель по ценовым зонам публикуются в открытой печати с рекомендациями (решениями) органов местного самоуправления по использованию опубликованных данных.

4.1.2. Контрольные вопросы

1. Дайте определение кадастровой стоимости.
2. В каких целях могут быть использованы результаты кадастровой оценки?
3. Существуют ли какие-либо рекомендации по проведению кадастровой оценки?

4. Как часто необходимо проводить кадастровую оценку земель?
5. На какую дату определяется кадастровая стоимость земель?
6. Кто является заказчиком и исполнителем работ по кадастровой оценке земель?
7. Кто предоставляет исходную информацию для проведения кадастровой оценки земель?
8. Каковы проблемы расчета кадастровой стоимости земельных участков и применения их результатов в РФ?
9. Какие факторы рекомендуется использовать при проведении кадастровой оценки?
10. Какие источники могут быть использованы для определения состава факторов, влияющих на кадастровую стоимость?
11. В соответствии с какими принципами происходит объединение земельных участков в одну оценочную микрзону?
12. Что делать, если показатели построенной статистической модели кадастровой оценки незначимы?

4.2. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно федеральным стандартам оценки, стоимость объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, должна определяться с использованием трех подходов к оценке: доходного, затратного и сравнительного.

Использование трех подходов к определению стоимости земельных участков имеет свою специфику и проводится на основании:

- методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р);

- методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р).

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

4.2.1. Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов и их корректировка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Таким образом, формула метода сравнения продаж для определения стоимости земельного участка будет иметь вид:

$$V_L = \sum_{j=1}^n \gamma_j \cdot P_{Lj}, \quad (8)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка; n – количество объектов-аналогов; γ – весовой коэффициент, обобщающий скорректированные цены аналогов; P_L – скорректированные цены объектов-аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Группы факторов, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке при оценке земельных участков методом сравнения продаж, представлены далее:

- качество прав (наличие обременений, сервитутов);
- условия финансирования (льготное кредитование);
- особые условия (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- условия рынка (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение (престижность, доступность, близость, качество окружения);
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- экономические характеристики (возможности ресурсосбережения);
- сервис и дополнительные элементы (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов, как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать:

- другие аналоги;
- другие элементы, по которым проводится сравнение;
- другие значения корректировок.

Результат, полученный с использованием метода сравнения продаж, при возможности, можно обосновать и с использованием других методов оценки земельных участков.

4.2.2. Метод выделения

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок и их выполнение;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Таким образом, формула метода выделения для определения стоимости земельного участка будет иметь вид:

$$V_L = \sum_{j=1}^n \gamma_j \cdot P_{oj} - V_b, \quad (9)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка; n – количество объектов-аналогов; γ – весовой коэффициент, обобщающий скорректированные цены единых объектов-аналогов; P_o – скорректированные цены единых объектов-аналогов; V_b – стоимость замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль предпринимателя (инвестора) – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль предпринимателя может рассчитываться как разность между ценой

продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться как сумма физического, функционального и внешнего износа.

4.2.3. Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости и их проведение;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, формула метода выделения для определения стоимости земельного участка будет иметь вид:

$$V_L = \left(\sum_{j=1}^n \gamma_j \cdot P_{oj} \right) L, \quad (10)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка; n – количество объектов-аналогов; γ – весовой коэффициент, обобщающий скорректированные цены единых объектов-аналогов; P_o –

скорректированные цены единых объектов-аналогов; L – доля земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Величина доли земельного участка находится по рыночным данным путем деления стоимости земельного участка на стоимость единого объекта недвижимости по одному объекту-аналогу. Обычно, величины L тем выше, чем престижнее местоположение объекта, и убывает по мере отдаления от центра города.

4.2.4. Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При определении чистого операционного дохода анализируется информация о рыночных величинах ставок арендной платы для земельных участков, используемых наилучшим и наиболее эффективным образом под функцию, которая соответствует принципу ННЭИ оцениваемого участка. При расчете операционных расходов в их составе обязательно учитываются платежи по налогу на землю.

Таким образом, формула метода капитализации земельной ренты для определения стоимости земельного участка будет иметь вид:

$$V_L = \frac{S_L \cdot A_L - E_L}{R_L}, \quad (11)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка; S_L – площадь оцениваемого земельного участка; A_L – арендная ставка оцениваемого земельного участка; E_L – операционные расходы оцениваемого земельного участка; R_L – рыночный коэффициент капитализации земельного участка.

4.2.5. Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Метод предполагает следующую последовательность действий:

– расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

– расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы;

– расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

– расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Таким образом, формула метода остатка для определения стоимости земельного участка будет иметь вид:

$$V_L = \frac{I_o - V_b \cdot R_b}{R_L}, \quad (12)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка; I_o – чистый операционный доход единого объекта недвижимости; V_b – стоимость воспроизводства или замещения улучшений с прибылью предпринимателя; R_b – коэффициент капитализации для улучшений; R_L – коэффициент капитализации для земли.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

– расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

– расчет стоимости единого объекта недвижимости одним из методов доходного подхода;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Таким образом, другая формула метода остатка для определения стоимости земельного участка при использовании метода прямой капитализации для определения стоимости единого объекта недвижимости будет иметь вид:

$$V_L = \frac{I_o}{R_o} - V_b, \quad (13)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка; I_o – чистый операционный доход единого объекта недвижимости; R_o – общий коэффициент капитализации; V_b – стоимость воспроизводства или замещения улучшений с прибылью предпринимателя.

Еще одна формула метода остатка для определения стоимости земельного участка при использовании метода капитализации нормой отдачи на капитал для определения стоимости единого объекта недвижимости будет иметь вид:

$$V_L = \sum_{j=1}^n \frac{I_{oj}}{(1+Y_o)^j} + \frac{V_{on}}{(1+Y_o)^n} - V_b, \quad (14)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка; n – прогнозируемый период эксплуатации объекта, лет; I_o – годовой чистый операционный доход единого объекта недвижимости; Y_o – общая норма отдачи на капитал или ставка дисконтирования; V_{on} – стоимость продажи единого объекта недвижимости через n лет; V_b – стоимость воспроизводства или замещения улучшений с прибылью предпринимателя.

4.2.6. Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наилучшего и наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка);

- определение величины и временной структуры чистых операционных доходов от наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Сказанное можно проиллюстрировать следующим графиком:

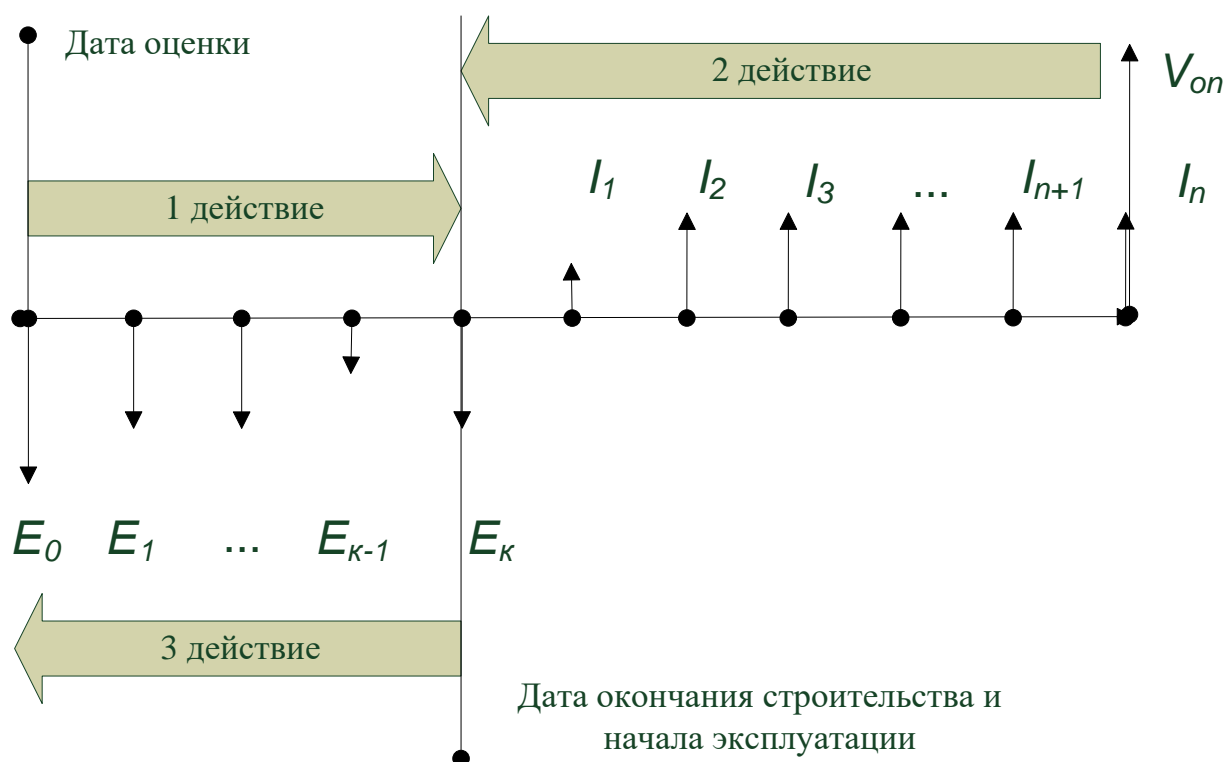


Рис. 8. Метод предполагаемого использования

Таким образом, формула метода предполагаемого использования для определения стоимости земельного участка будет иметь вид:

$$V_L = \frac{V_{oi} - V_{bk}}{(1 + Y_{ocq})^k}, \quad (15)$$

где

$$V_{oi} = \sum_{j=k+1}^n \frac{I_{oj}}{(1 + Y_o)^{j-k}} + \frac{V_{on}}{(1 + Y_o)^{n-k}}, \quad (16)$$

а

$$V_{bk} = \sum_{j=0}^k E_j (1 + Y_{ocq})^{k-j}, \quad (17)$$

где V_L – стоимость оцениваемого земельного участка; Y_{ocq} – квартальная общая норма отдачи на капитал или ставка дисконтирования на период строительства; I_{oj} – годовой чистый операционный доход единого объекта недвижимости в j -ый период; Y_o – годовая общая норма отдачи на капитал или ставка дисконтирования на период эксплуатации улучшений; V_{on} – стоимость продажи единого объекта недвижимости через n лет; E_j – затраты на строительство улучшений без прибыли предпринимателя в j -ый период.

Срок проведения строительных работ измеряется в кварталах и определен в данной формуле в период от 0 до k -го периода. Начало эксплуатации объекта недвижимости обозначено как $k+1$ период. Продажа объекта недвижимости по окончании его эксплуатации происходит в n период.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

4.2.7. Контрольные вопросы

1. Какие подходы к оценке используются при определении стоимости земельных участков?
2. Какие методы к оценке используются при определении стоимости земельных участков?

3. Какие из используемых методов оценки земельных участков основываются на сравнительном подходе к оценке?
4. Какие из используемых методов оценки земельных участков основываются на доходном подходе к оценке?
5. В каких методах оценки земельных участков используются элементы затратного подхода к оценке?
6. Что влияет на выбор методов к оценке земельных участков?
7. Назовите алгоритм применения метода сравнения продаж.
8. Назовите группы факторов, которые должны быть проанализированы при оценке земельных участков методом сравнения продаж.
9. Что делать, если в результате определения и внесения корректировок цены аналогов значительно отличаются друг от друга?
10. Назовите алгоритм применения метода выделения.
11. Что такое прибыль предпринимателя?
12. Каким образом прибыль предпринимателя должна учитываться при определении стоимости земельного участка методом выделения?
13. Какие виды износа присущи улучшениям?
14. Каким образом износ улучшений должен учитываться при определении стоимости земельного участка методом выделения?
15. Назовите алгоритм применения метода распределения.
16. Назовите алгоритм применения метода капитализации земельной ренты.
17. Что такое капитализация?
18. Каким образом производится процедура капитализации?
19. Каким образом определяется величина чистого операционного дохода при определении стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты?
20. Назовите алгоритмы применения метода остатка.
21. Какие расходы входят в состав операционных расходов, рассчитываемых при определении стоимости земельного участка методом остатка?
22. Назовите алгоритм применения метода предполагаемого использования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Раздел 1.1.

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации.
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2006 г. № 11991/05 по делу № А65-20581/2004-СА1-29.
6. Закон Санкт-Петербурга от 23.11.2012 г. № 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге».
7. Приказ КЗРиЗ Санкт-Петербурга от 17.10.2013 г. № 365 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге».
8. Закон Санкт-Петербурга от 05.12.2007 г. № 608-119 «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
9. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга»».
10. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2004 г. № 1561 «О методиках определения арендной платы за земельные участки».
11. Закон СПб от 15.02.2010 г. № 59-19 «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге».

Раздел 1.2.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Раздел 1.3.

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.

Раздел 2.1

1. Приказ МЭР РФ от 04.04.2011 г. № 144 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров».

2. Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 14.05.2001 г. № П/89 «О кадастровом делении территории РФ».

3. Приказ Государственного комитетом Российской Федерации по земельной политике от 22.11.1999 г. № 84 «Классификатор кадастрового номера земельного участка».

Раздел 2.2

1. Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии».

Раздел 2.3.

1. Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве».

2. Распоряжение от 15.02.2005 г. № 87-рк «О проведении работ по межеванию земельных участков».

3. Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 31.12.2002 г. № 2732-ра «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при оформлении документов по передаче в собственность граждан земельных участков, находящихся в их пользовании».

4. Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 20.12.2004 г. № 187-рп «О проведении работ по межеванию земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга».

5. Письмо Федеральной службы земельного кадастра России от 28.02.2003 г. № АО/54 о применении «Инструкции по межеванию земель».

Раздел 3.1.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

2. Закон Санкт-Петербурга от 12.05.2008 г. № 274-44 «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга».

Раздел 3.2.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

2. Закон Санкт-Петербурга от 04.02.2009 г. № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

3. Закон Санкт-Петербурга от 13.07.2011 г. № 432-88 «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Раздел 4.1.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Раздел 4.2.

1. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МСК», 2007.

2. Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

3. Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Исследуемый земельный участок расположен в северно-западной части Петроградского административного района Санкт-Петербурга, в центральной части Крестовского острова, на территории памятника архитектурно-ландшафтного искусства регионального значения – Приморского парка победы. Территория квартала 3284, в котором расположен исследуемый объект, ограничена:

- с юга – Южной дор. и Морским пр.;
- с запада – проездом перед стадионом им. Кирова;
- с севера – Батарейной дор.;
- с востока – Южной аллеей.

Форма участка, его площадь

Форма земельного участка неправильная, близкая к прямоугольной. Рельеф участка ровный, без значительных перепадов высот и неровностей. Площадь земельного участка составляет 3 700 кв. м.

Градостроительные ограничения

Согласно кадастровому плану в отношении земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Южная дорога, участок 1 установлены следующие ограничения в использовании:

- водоохранная зона водного объекта, площадью 3 700 кв. м;
- охранный зона канализационных сетей, площадью 243 кв. м.

Кадастровый учет

Согласно данным КЗРиЗ, исследуемый земельный участок площадью 3 700 кв. м относится к категории «земель населённых пунктов», прошёл процедуру кадастрового учёта и имеет следующий кадастровый номер – 78:7:3284:НН.

Зонирование по градостроительной ценности

В соответствии с установленными границами социально-экономических районов Санкт-Петербурга, исследуемый объект находится на территории 7 зоны градостроительной ценности.

Кадастровая стоимость и величина налога для земельного участка

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 02.09.2005 г. № 1147, кадастровая стоимость исследуемого земельного участка, расположенного в кадастровом квартале № 3284, по состоянию на 01.01.2010 г. для земель под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта составляет 228 руб. за 1 кв. м.

Согласно ст. 2 закона Санкт-Петербурга от 28.11.2005 г. № 611-86 (О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах»), ставка земельного налога в Санкт-Петербурге равна 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, величина налога на землю для земельного участка площадью 3 000 кв. м составляет: 10 260 руб./ год ($= 228 \cdot 3\ 000 \cdot 1,5\%$).

Локальное местоположение объекта исследования и характеристика ближайшего окружения

Застройка территории. Территорию Крестовского острова с давних времен относят к элитной. Здесь со времен Петра Великого возводились дворцово-парковые ансамбли, а в советские времена строились различные оздоровительные учреждения.

Сегодня остров является основной зоной жилой элитной застройки. Это парковая территория, застройка которой долгое время была запрещена. Она вплотную примыкает к историческому центру города, при этом отличается полным отсутствием промышленности, экологической чистотой, малолюдностью и малоэтажной застройкой.



Рис. 1. Локальное местоположение исследуемого объекта недвижимости и его ближайшее окружение

Жилая застройка. На Крестовском острове можно выделить три зоны элитного строительства, в каждой из которой дома обладают различным качеством видовых характеристик. Это северный берег (зона, расположенная вдоль рек Средняя Невка и Крестовка), южный берег (зона вдоль реки Малая Невка) и центральная часть, ограниченная улицами Рюхина и Петроградской, Крестовским и Константиновским проспектами. Наибольшая доля видовых квартир сконцентрирована в домах, расположенных в непосредственной близости от воды, в районе северного и южного берега Крестовского острова.

Современные элитные жилые комплексы могут в себя включать не только охрану, видеонаблюдение, подземную парковку, но также и спал-салоны, сауны, бассейн, спортзал, доступные только для жильцов. К таким жилым комплексам можно отнести клубный дом «Stella Maris» на пр. Динамо, «Дом у моря» на наб. Мартынова, жилые комплексы «Фаворит» на Крестовском пр., «Олимпийская деревня» на Вязовой ул. и один дом «Ансамбля на Крестовском» около станции метрополитена.

Жилая недвижимость Крестовского острова представлена также апартамент-отелями. Из всех существующих в Петербурге, на сегодня здесь реализуется два подобных проекта. Они расположены в уникальных местах, где запрещена жилая застройка, поэтому их

стоимость приближена к верхней ценовой границе элитного класса, а большинство объектов вообще не поступает на открытый рынок ввиду уникальности объектов.

Несмотря на то, что значимых архитектурно-планировочных отличий апартамент-отелей, продаваемых на Крестовском острове, от элитных жилых комплексов нет, покупатели пока настороженно относятся к приобретению таких квартир. Большинство смущает проблема собственности на апартаменты, при покупке которых риски потерять недвижимость значительно выше, чем при покупке элитной квартиры.

Более низкие требования к архитектурному ландшафту в этом районе позволяют строить более высокие элитные дома, обладающие смелыми архитектурными решениями. Сейчас эта территория наиболее интенсивно застраивается элитным жильем. К сожалению, сверхкапитализация территории этого района и бум на рынке недвижимости привели к тому, что городская среда в районе метро «Крестовский остров» превратилась в обилие плотно примыкающих друг к другу одинаковых многоэтажных элитных домов, со слабо развитой торговой и коммерческой недвижимостью. Кроме того, из-за высокой плотности застройки имидж территории постепенно начинает меняться. Если обособленные дома, расположенные близко к парку и воде, еще воспринимаются как элитные, то здания в центре острова все чаще позиционируются только как жилье повышенной комфортности.

Нежилая застройка. Крестовский остров сегодня развивается как зона элитной жилой застройки. В связи с этим строительство объектов коммерческой недвижимости носит здесь весьма сдержанный характер и является не более чем сопутствующей жилой. Нежилой фонд Крестовского острова представлен по большей части ресторанами и кафе среднего и высокого ценового уровня, магазинами и предприятиями сервиса, которые в большинстве случаев размещены во встроенно-пристроенных помещениях новых жилых зданий.

Торговая функция Крестовского острова также слабо развита. Объем этого рынка без учета предприятий общественного питания и внутренней инфраструктуры элитных жилых комплексов оценивается

всего в 1,5-1,7 тыс. кв. м. Правда, этих площадей вполне достаточно, чтобы удовлетворить потребности жителей района. Однако на острове весьма успешно развивается развлекательная функция (например, комплекс «Диво-остров» у станции метро), а также бутики и SPA-отели с выходами на набережную.

Функция коммерческой недвижимости здесь может быть охарактеризована как обслуживающая, ориентированная на локальную жилую зону.

Наименее востребована на острове офисная функция. Основной причиной отрицательного отношения со стороны арендаторов является желание иметь офис в центре города. Кроме того, неудовлетворительная транспортная доступность острова, так же не способствует повышению спроса на офисные объекты.

Ближайшее окружение. Объект исследования расположен непосредственно на территории Приморского парка Победы, одной из крупнейших парковых зон и зон отдыха Петербурга. На территории парка (северо-восточнее местоположения объекта) находится знаменитый развлекательный комплекс «Диво-остров» – парк экстремальных, семейных и детских аттракционов. Так же на территории парка расположены кафе для посетителей, пункты проката велосипедов и роликовых коньков, прогулочные дорожки.

Северо-западнее и западнее объекта исследования расположена зона спортивных сооружений как существующих (велотрек, гоночная трасса «Невское кольцо», конно-спортивная школа, стадион пляжных видов спорта и ряда других), строящихся (новый стадион) так и планируемых к строительству рядом с новым стадионом⁷. Также недалеко от объекта исследования расположена школа водительского мастерства BMW. Юго-восточней местоположения объекта исследования расположены крытые теннисные корты.

⁷ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.03.2008 г. № 250 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории западной части Крестовского острова, ограниченного р. М. Невкой, р. Ср. Невкой, границей Приморского парка Победы, акваторией Финского залива, в Петроградском районе».

Коммерческая недвижимость в ближайшем окружении оцениваемого участка представлена ресторанами «Русская рыбалка» и «Карл и Фридрих» (западный берег Южного пруда), клубным рестораном «Royal Beach Club» (расположен между Южной дорогой и берегом Финского залива).

Транспортная доступность

Местоположение объекта исследования характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью. Рассматриваемый земельный участок расположен на значительном удалении от основных транспортных и торговых магистралей Петроградского района, которыми являются: Каменноостровский проспект и Большой проспект Петроградской стороны (далее П.С.).

Крестовский остров соединен с Петровским и Петроградским островами тремя мостами:

- Большой Петровский мост, соединяющий Крестовский и Петровский остров;
- Лазаревский мост в створе Пионерской и Спортивной улиц;
- Большой Крестовский мост в створе проезда Большой Зелениной улицы.

На Каменный остров можно попасть через Мало-Крестовский мост, проходящий через реку Крестовку по проспекту Динамо.

Елагин мост объединяет Крестовский и Елагин острова, соединяя развлекательную и парковую зоны.

На территории Крестовского острова расположена только одна станция метро «Крестовский остров», ближайшая к ней станция «Чкаловская» расположена на удалении 2,5 км на Петроградском острове.

Другими видами общественного транспорта, доступными на Крестовском острове, являются маршрутное такси К-393, идущее от Михайловского сада через станцию метро «Горьковская» и «Петроградская» до станции метро «Крестовский остров», а также автобусом № 25, идущим от ул. Торжковской через станцию метро «Черная речка», Петроградский и Крестовский остров до Каменного острова.

Особое внимание уделено решению транспортных проблем Крестовского острова в связи со строительством стадиона на месте стадиона им. Кирова в западной части Крестовского острова. В 2009 году была закончена реконструкция Лазаревского моста, что облегчило движение машин по наб. Адмирала Лазарева. До этого момента движение с Петроградской стороны на Крестовский остров было организовано только по одной переправе — Большому Крестовскому мосту.

Мост открыл петербуржцам кратчайший путь к зонам отдыха Крестовского острова и расположенным на нем многочисленным спортивным объектам, в том числе и к новому футбольному стадиону, который строится для ФК «Зенит», и в дальнейшем позволит отремонтировать Большой Крестовский мост.

Новый стадион привлечет большой поток спортсменов и болельщиков, что однозначно негативно скажется на транспортной доступности рассматриваемого земельного участка. Ситуация может измениться, если правительство Санкт-Петербурга предпримет соответствующие меры. Для решения этой проблемы, согласно данным Комитета по транспорту, планируется построить новое автобусное кольцо до стадиона, подъездные пути, дополнительные парковочные места, а также отремонтировать дороги.

Местоположение объекта исследования характеризуется удовлетворительной транспортной и пешеходной доступностью. Ближайшая станция метро «Крестовский остров» находится на расстоянии 10-15 минут пешего хода (около 1,5 км). Ближайшая остановка общественного транспорта также расположена у станции метро «Крестовский остров» (автобус маршрута 25 и маршрутное такси (маршрут К-393)). Непосредственно до объекта исследования можно добраться либо на личном транспорте по Южной дороге с Петроградской стороны через Лазаревский и Большой Крестовский мосты. Однако, проезд к территории рассматриваемого объекта автотранспортом затруднен высокой загруженностью и недостаточной пропускной способностью улиц Пионерской и Большой Зеленина (особенно в утренние и вечерние часы «пик»), наличием на них и

прилегающих к ним проездов многочисленных светофоров и различного рода ограничений для движения, ввиду значительного потока транзитного транспорта.

Зонирование по Генеральному плану

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (с изменениями от 19.01.2009 г.), исследуемый земельный участок расположен в границах функциональной зоны «Р4» – зона дворцово-парковых комплексов и исторических парков.

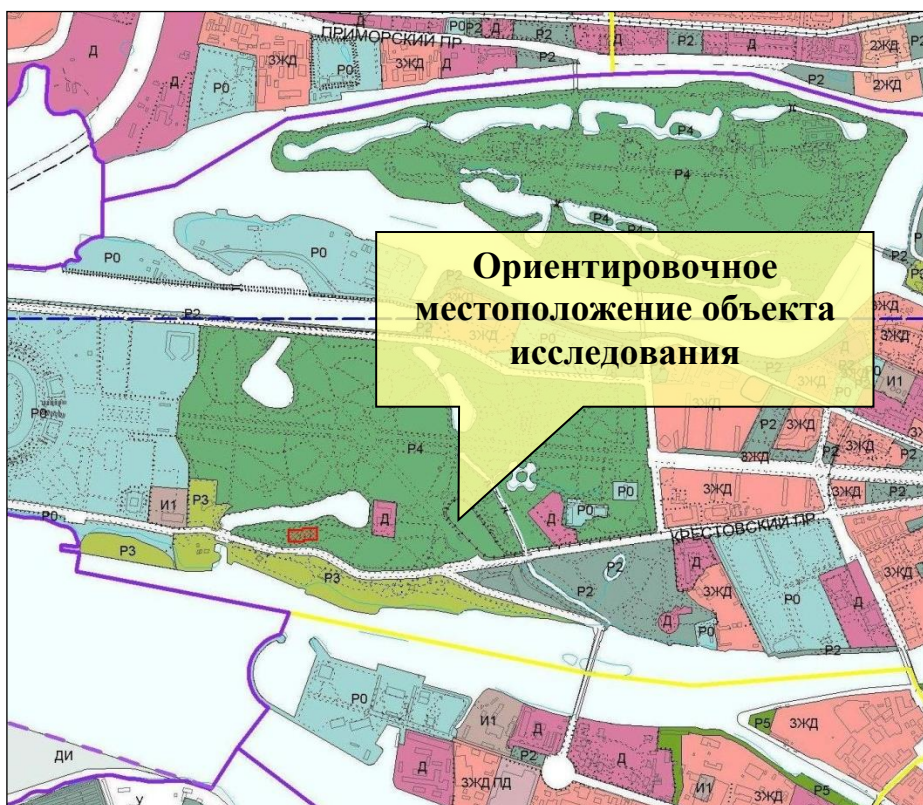


Рис. 2. Функциональное зонирование в районе местоположения объекта исследования

Охранный статус

Согласно «Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (Часть II. Территориальная часть Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Карта градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в части границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории, в части зон охраны объектов

культурного наследия (Приложение 5)), утвержденным законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 г. № 29-10 и вступившим в силу с 10.03.2009 г., рассматриваемый объект является территорией объекта культурного наследия регионального значения – Приморского парка Победы.

Согласно пп. 1 и 2 статьи 35 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на территории объектов культурного наследия по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия допускается выполнять проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия.

Согласно заключению КГИОП от 18.12.2008 г. № 11-1515 проектная документация, в части разделов: архитектурное решение, генеральный план и охрана окружающей среды (в части оценки влияния проектируемого объекта в процессе строительства и эксплуатации на сохранность объекта культурного наследия), подлежит согласованию с КГИОП.



Рис. 3. Границы территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории в районе местоположения объекта исследования

Текущее использование земельного участка

По состоянию на дату исследования земельный участок улучшен строящимся трёх-шести этажным нежилым зданием нежилого назначения (готовность объекта оценивается в 70-80%).

Инженерные коммуникации

Согласно заключению КЭиИО от 21.12.2009 г. № 943, предварительные условия инженерного обеспечения объекта инвестиций, планируемого к строительству по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Южная дорога, участок 1 следующие:

– водоснабжение – от системы городского водопровода с общим расходом 76,03 куб. м/сут. согласно техническим условиям подключения ГУП «Водоканал СПб» от №);

– водоотведение – в систему городской канализации с объемом сточных вод 64,03 куб. м/сут. согласно техническим условиям подключения ГУП «Водоканал СПб» от №);

– теплоснабжение – общей тепловой мощностью 2,6 Гкал/час от автономного теплоисточника (заключение КЭиИО от г. №);

– электроснабжение – с электрической мощностью 50 кВа от системы электроснабжения ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» (технические условия об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» от №);

– газоснабжение – от городской системы газоснабжения с расходом газа 246,0 куб. м/час (договор об оказании услуг по ликвидации ограничений для технологического присоединения к газовым сетям от №).

Перспективы развития земельного участка

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от № исследуемый земельный участок включен в примерный перечень земельных участков предоставляемых в установленном порядке для строительства и (или) реконструкции спортивных комплексов.

Выводы по описанию объекта исследования

1. Объект исследования представляет собой земельный участок площадью 3 000 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Южная дорога, участок 1.

2. Анализируемый земельный участок расположен в северо-западной части Петроградского административного района Санкт-Петербурга, в центральной части Крестовского острова, на территории памятника архитектурно-ландшафтного искусства регионального значения – Приморского парка победы.

3. Местоположение объекта анализа характеризуется удовлетворительной транспортной и пешеходной доступностью. Ближайшая станция метро «Крестовский остров» находится на расстоянии 10-15 минут пешего хода (около 1,5 км). Непосредственно до объекта исследования можно добраться на личном транспорте, однако проезд к территории объекта оценки автотранспортом затруднен.

4. Коммерческая недвижимость в ближайшем окружении рассматриваемого участка представлена ресторанами «Русская рыбалка» и «Карл и Фридрих» (западная часть Южного пруда), клубным рестораном «Royal Beach Club» (расположен между Южной дорогой и берегом Финского залива).

Типичные ошибки:

- не представлены карты местонахождения земельного участка;
- на представленных картах не обозначен исследуемый земельный участок;
- при описании параметров разрешенного строительства на земельном участке представлены ссылки на разделы документа, а сами величины не представлены;
- не представлена группировка выбранных видов разрешенного использования земельного участка по существующим сегментам рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

Алексеева Наталья Сергеевна

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

Подписано в печать _____ 2020 г. Формат 60x84/16. Печать цифровая

Усл. печ. л. 4,6. Уч.-изд. л. 4,6. Тираж _____. Заказ

Отпечатано с готового оригинал-макета, предоставленного авторами