

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«Тверской государственный технический университет»**  
(ТвГТУ)

**СТРОИТЕЛЬСТВО И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО:  
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

*Материалы  
Всероссийской научно-практической конференции  
Тверь, 24 мая 2023 г.*

Тверь 2023

УДК 69+528.44(082)

ББК 38+65.32–5я43

Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: материалы Всероссийской научно-практической конференции, Тверь, 24 мая 2023 г. / под ред. А.А. Артемьева. Тверь: Тверской государственный технический университет, 2023. 184 с.

Сборник содержит материалы, в которых отражены результаты научных исследований, выполненных студентами и преподавателями Тверского государственного технического университета и ряда других вузов и научных организаций. Материалы были представлены на Всероссийской научно-практической конференции, проведенной в Твери 24 мая 2023 г. В докладах и статьях рассмотрены как фундаментальные, так и прикладные аспекты современного технического, естественно-научного и социально-гуманитарного знания.

Предназначен для студентов и аспирантов, обучающихся по направлениям «Землеустройство и кадастры», «Строительство», а также преподавателей и сотрудников органов государственного управления и местного самоуправления.

ISBN 978-5-7995-1303-0

© Тверской государственный  
технический университет, 2023

## СОДЕРЖАНИЕ

<i>Артемьев А.А., Зайцева Е.А., Лепехин И.А.</i> НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОЛОС ОТВОДА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ.....	7
<i>Балаева А.А., Лазарева О.С., Лазарев О.Е.</i> ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) В ПАНДЕМИЮ И ПОСЛЕ.....	16
<i>Баца Р.Е., Шилова О.Г., Петушков В.С.</i> ЭКСПЛУАТАЦИЯ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД С УЧЕТОМ ТЕПЛОФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВ ПРОТИВОГОЛОЛЕДНЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	24
<i>Васькова А.П.</i> АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ВЕДЕНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
<i>Женихов Ю.Н., Иванов В.Н.</i> ЦИФРОВОЙ КАДАСТР ТОРФЯНЫХ МЕСТОРОЖДЕНИЙ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	35
<i>Захарова Т.М., Лазарева О.С., Артемьев А.А.</i> АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ЗАКОНА О ДАЧНОЙ АМНИСТИИ.....	41
<i>Карцева В.В., Виноградова В.И.</i> К ВОПРОСУ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ В НАЛОГОВОЙ СФЕРЕ.....	48

<i>Карцева В.В., Гамаюнова Е.С.</i> К ВОПРОСУ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	53
<i>Карцева В.В., Гессель Д.Э.</i> ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ.....	59
<i>Карцева В.В., Каширина В.А., Уварова В.А.</i> ИСТОРИКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЭЛЕМЕНТА ИМУЩЕСТВА В РОССИИ.....	63
<i>Карцева В.В., Костина Л.В.</i> ПРОБЛЕМЫ УСТАНОВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.....	70
<i>Карцева В.В., Кудряшова Т.В.</i> СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ И УТРАТИВШИХ СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	76
<i>Карцева В.В., Лобановский К.С.</i> ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ: СУЩНОСТЬ И ПРЕДПОСЫЛКИ.....	80
<i>Карцева В.В., Назарко Ю.С.</i> РЫНОЧНАЯ И КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ: ПОНЯТИЯ И ОТЛИЧИЯ.....	86
<i>Карцева В.В., Никитина А.Д.</i> ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	90
<i>Карцева В.В., Сакулина В.А.</i> ФАКТОРЫ СТОИМОСТИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	96
<i>Карцева В.В., Токарева Д.О.</i> СОВРЕМЕННАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ БЕЖЕЦК.....	101

<i>Костина Л.В., Лепехин И.А.</i> К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ СТАТУСЕ АПАРТАМЕНТОВ КАК ОСОБОГО ВИДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	108
<i>Костина Л.В., Лепехин И.А.</i> ТАУНХАУС КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ПРАВОВЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ.....	115
<i>Кульков С.А., Баранова Е.И.</i> ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ ДРЕВЕСИНЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	121
<i>Кульков С.А., Баранова Е.И.</i> ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК СРУБНЫХ КОНСТРУКЦИЙ С УЧЕТОМ ВЛАЖНОСТИ, УСУШКИ И ОСАДКИ ДРЕВЕСИНЫ.....	127
<i>Лаврентьева Е.Е., Лазарева О.С.</i> ПРОБЛЕМА ВВЕДЕНИЯ В ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОБОРОТ ЗАБРОШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	133
<i>Лазарев О.Е., Лазарева О.С., Джиджиков М.Д.</i> САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ И ИХ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ.....	139
<i>Лазарева О.С., Лазарев О.Е., Васильев М.С.</i> ПРАВА СОБСТВЕННИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА НЕДРА И ВОЗДУШНОЕ ПРОСТРАНСТВО.....	146
<i>Лазарева О.С., Лазарев О.Е., Васильев Н.А.</i> АНАЛИЗ СВЕДЕНИЙ О САМОВОЛЬНОМ ЗАНЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	150

<i>Лазарева О.С., Лазарев П.О.</i> ИНФОРМАЦИЯ В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМИ КОМПЛЕКСАМИ.....	155
<i>Лепехин И.А., Костина Л.В.</i> ОБЗОР АКТУАЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПЕРСПЕКТИВ ЕГО РАЗВИТИЯ.....	159
<i>Лепехин И.А., Павлова П.О.</i> ОБЗОРНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА И ПРОЕКТА НОВОГО ЗАКОНА «О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ».....	166
<i>Лепехин И.А., Титова А.С.</i> ОБЗОР ОСНОВНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В 2022 ГОДУ О КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	170
<i>Милушкин А.В., Лазарева О.С., Артемьев А.А.</i> АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) В УСЛОВИЯХ РЕФОРМЫ.....	175

## НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОЛОС ОТВОДА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

А.А. Артемьев, Е.А. Зайцева, И.А. Лепехин

© Артемьев А.А., Зайцева Е.А.,  
Лепехин И.А., 2023

*Аннотация.* В статье представлен анализ изменений законодательства об автомобильных дорогах и реализации дорожной деятельности в части установления публичного сервитута на земельные участки полос отвода федеральных автодорог. Большинство указанных изменений расценены как позитивные, однако исключение полномочий Федерального дорожного агентства по принятию решений об установлении публичного сервитута на земельные участки полос отвода федеральных автодорог в целях размещения и эксплуатации инженерных коммуникаций отмечено как явление, имеющее негативный характер, что указывает на необходимость дальнейшего совершенствования действующего законодательства об автомобильных дорогах и осуществлении дорожной деятельности.

*Ключевые слова:* публичный сервитут, установление сервитута, земельный участок, линейный объект, автомобильная дорога, дорожная деятельность, полоса отвода, плата за сервитут.

С 1 сентября 2022 года в законодательство, регулирующее использование земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог, были внесены значительные изменения. Предпосылкой этого стала необходимость приведения действующего законодательства об автомобильных дорогах и осуществлении дорожной деятельности в соответствие с положениями гражданского и земельного законодательства в части норм, касающихся установления сервитута на земельные участки (ЗУ) полос отвода автодорог.

В 2022 году вступили в силу два значимых нормативно-правовых акта, посвященных данному вопросу:

Федеральный закон от 14 июля 2022 года № 284-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон № 284-ФЗ) [1];

Приказ Министерства транспорта РФ от 9 марта 2022 года № 76 «Об утверждении Порядка определения платы за сервитут в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за

исключением частных автомобильных дорог), Порядка подачи и рассмотрения заявления об установлении сервитута в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) и требований к составу документов, прилагаемых к такому заявлению» (Приказ № 76) [2].

Главной целью Закона № 284-ФЗ является совершенствование законодательства в сфере установления сервитута и публичного сервитута на ЗУ, используемые для государственных и муниципальных нужд. В связи с этим в ряд законодательных актов РФ были внесены изменения, касающиеся различных вопросов установления сервитутов. Основные изменения отражены в таблице [1].

Основные изменения,  
касающиеся отдельных вопросов установления сервитутов

№ п/п	Перечень законодательных актов, подлежащих изменению	Характер вносимых изменений
1	Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ (Закон № 257-ФЗ)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Словосочетание «частный сервитут» заменяется понятием «сервитут».</li> <li>2. Исключаются полномочия Федерального дорожного агентства по принятию решений об установлении публичного сервитута в границах полос отвода автодорог федерального значения в целях размещения инженерных коммуникаций</li> </ol>
2	Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Дополняются цели установления публичного сервитута.</li> <li>2. Дополняется перечень лиц, которые имеют право ходатайствовать об установлении публичного сервитута.</li> <li>3. Вносятся требования о необходимости заключения договора на размещение инженерных коммуникаций с владельцем автодороги до принятия решения об установлении сервитута.</li> <li>4. Уменьшается срок принятия решения об установлении публичного сервитута или отказе в его установлении.</li> <li>5. Уточняется понятие «границы публичного сервитута».</li> </ol>



№ п/п	Перечень законодательных актов, подлежащих изменению	Характер вносимых изменений
3	Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (Закон № 101-ФЗ)	Понятие «частный сервитут» заменяется понятием «сервитут»
4	Федеральный закон от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»	<p>1. Уточняются положения по приобретению прав на землю в целях строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов систем газоснабжения.</p> <p>2. Уточняются положения по регулированию создания и функционирования охранных зон указанных систем.</p> <p>3. Допускается установление сервитута, публичного сервитута и использование ЗУ, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов систем газоснабжения (согласно действующей норме, только для размещения указанных объектов).</p>
5	Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	Корреспондирующие и уточняющие изменения

После анализа характера изменений, вносимых Законом № 284-ФЗ в части законодательства, регулирующего автомобильные дороги и осуществление дорожной деятельности, можно сделать вывод, что предлагаемые изменения представляются частично обоснованными.

Нельзя не согласиться, что благодаря изданию данного нормативно-правового акта устанавливается единообразие терминов, используемых в

отдельных законодательных актах РФ, таких как Законы № 257-ФЗ и № 101-ФЗ, которые до настоящего времени содержали понятие «частного сервитута», с терминологией, применяемой в земельном и гражданском законодательстве. Тем не менее существенные изменения, коснувшиеся законодательства об автомобильных дорогах и осуществлении дорожной деятельности, в части исключения полномочий Федерального дорожного агентства по принятию решений об установлении публичного сервитута в границах полос отвода автодорог федерального значения в целях размещения и эксплуатации инженерных коммуникаций носят скорее негативный характер.

Причиной названных изменений стала проблема разграничения норм земельного законодательства и законодательства, регулирующего автомобильные дороги и дорожную деятельность, при установлении сервитута в отношении земельных участков полос отвода федеральных автодорог. В первую очередь это связано с тем, что одни особенности установления публичного сервитута регулировались Законом № 257-ФЗ, а другие – ЗК РФ.

С 1 сентября 2022 года установление публичного сервитута на земельные участки полос отвода автодорог в указанных целях регулируется главой V.7 ЗК РФ. Согласно данной главе, принятие решений об установлении сервитута в отношении ЗУ полос отвода автодорог в целях размещения, эксплуатации и капитального ремонта инженерных сооружений в зависимости от их значения (федерального, регионального, местного) возложено на соответствующие уполномоченные органы власти [3]. При этом, согласно п. 19 ст. 23 ЗК РФ, случаи и особенности установления публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Законом № 257-ФЗ [3].

С одной стороны, приведенные изменения следует считать важными, нужными и способствующими дальнейшему развитию земельного и гражданского законодательства в Российской Федерации [8]. С другой стороны, представляется, что передача полномочий по установлению сервитута на ЗУ полос отвода федеральных автодорог от Федерального дорожного агентства к иным органам исполнительной власти не позволит в полной мере учитывать особенности использования ЗУ полос отвода автодорог.

Положительным моментом вводимых изменений можно считать требование о необходимости заключения договора на размещение инженерных коммуникаций с владельцем автодороги до принятия решения об установлении сервитута. Приложением к договору являются технические требования и условия, положения которых подлежат обязательному исполнению владельцами таких инженерных коммуникаций при осуществлении действий по размещению,

эксплуатации, переносу, переустройству и капитальному ремонту указанных инженерных коммуникаций [4].

Другим важным нормативно-правовым актом в части нововведений в сфере установления сервитута, как отмечалось ранее, выступает Приказ № 76, который также вступил в силу 1 сентября 2022 года. Обращаясь к Приказу № 76, следует отметить, что данным законодательным актом утверждаются два ранее не закрепленных в законодательстве об автомобильных дорогах и осуществлении дорожной деятельности порядка:

1. Порядок определения платы за установление сервитута на ЗУ полос отвода автодорог (кроме частных автодорог) (Порядок № 1).

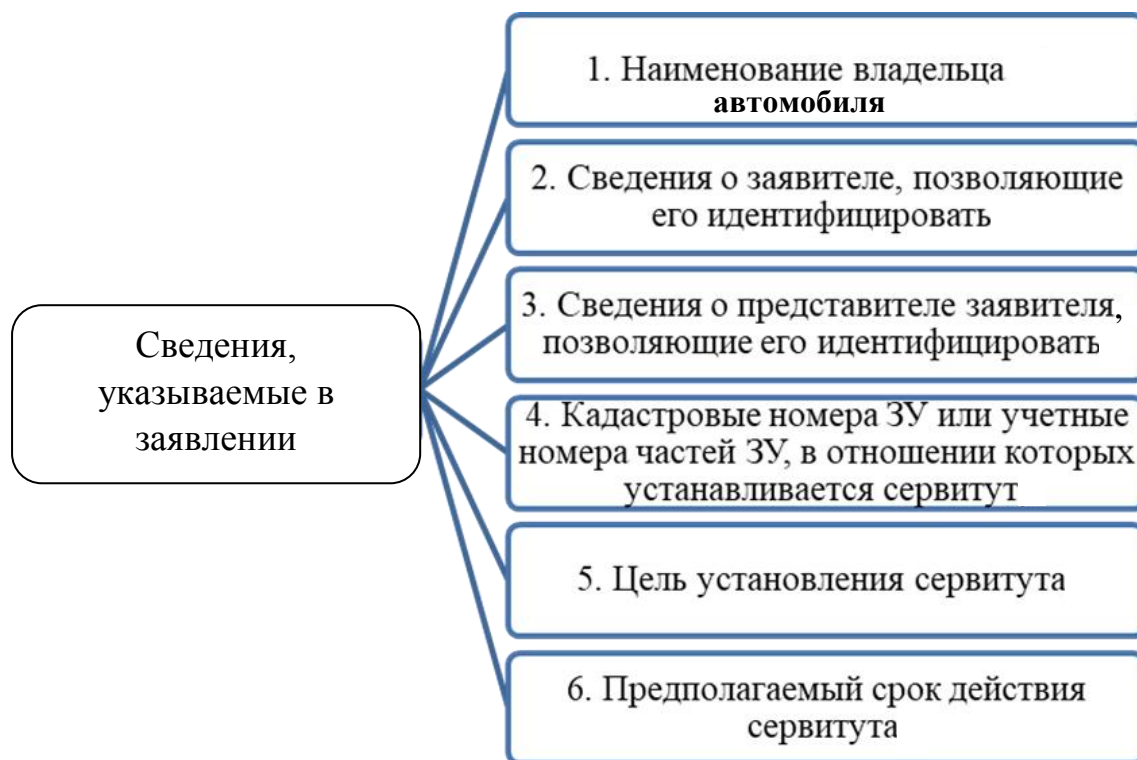
2. Порядок подачи и рассмотрения обращения об установлении сервитута на ЗУ полос отвода автодорог (кроме частных автодорог) и требования к прилагаемым документам (Порядок № 2) [2].

Пункты 1, 3 и 4 Порядка № 1 повторяют установленные Постановлением Правительства РФ от 23 декабря 2014 года № 1461 положения об определении соразмерной платы за сервитут ЗУ, находящихся в федеральной собственности [5]. Однако если в указанном Постановлении упоминаются ЗУ, находящиеся в федеральной собственности, то Порядок № 1 распространяет свое действие также на ЗУ, находящиеся в региональной и муниципальной собственности, что расширяет спектр действия Приказа № 76.

Стоит отметить, что п. 2 Порядка № 1 впервые указывает на то, что заказчиком выполнения работ по определению соразмерной платы за сервитут является лицо, в интересах которого такой сервитут устанавливается [2]. В то же время новый Порядок № 1 не содержит как таковых требований к определению платы за сервитут. Предусматривается лишь лицо, уполномоченное на ее определение, т.е. независимый оценщик, который определяет такую плату как разницу рыночной стоимости прав на ЗУ до и после установления сервитута [2].

По мнению В.Э. Балтина и Е.И. Орловой, из-за отсутствия закрепленных в законодательстве требований, регламентирующих порядок определения соразмерной платы за сервитут, существует проблема неопределенного количества экспертных методов, которые отличаются высоким уровнем субъективизма и применение которых может привести абсолютно к любому результату в зависимости от действий оценщика [6]. При этом оценщики могут по-разному подходить к расчету убытков собственника от обременения ЗУ сервитутом. Одни находят убытки путем разницы рыночной стоимости такого ЗУ без обременения сервитутом и с обременением, полагая, что наличие сервитута приводит к уменьшению рыночной стоимости ЗУ. Другие приравнивают величину платы за сервитут к размеру арендной платы, применяя доходный подход, в котором предусмотрен расчет коэффициента капитализации.

Порядок № 2 предусматривает требования к подаче и рассмотрению заявления об установлении сервитута на ЗУ полосы отвода автодорог и прилагаемых документов. Законодатель в п. 1 Порядка № 2 предусмотрел, что такое заявление может подать физическое или юридическое лицо в свободной форме на бумажном носителе в адрес организации, которая является владельцем соответствующей автодороги. При этом в п. 2 Порядка № 2 установлено, что в заявлении должны быть указаны конкретные сведения (рисунок) [2].



#### Содержание заявления об установлении сервитута на участки полосы отвода автодорог

Необходимо обратить внимание на то, что в комментируемом пункте упущена процедура согласования схемы границ сервитута на кадастровом плане территории (СГС на КПТ), которая подготавливается в том случае, если сервитут устанавливается на часть ЗУ.

К заявлению необходимо приложить следующие документы (п. 3 Порядка № 2):

документ, который подтверждает полномочия лица, представляющего заявителя (если заявление направляет представитель заявителя);

копию документа, который удостоверяет личность заявителя (если заявление направляет физическое лицо);

СГС на КПТ (если сервитут устанавливается на часть ЗУ);

отчет об оценке соразмерной платы за сервитут [2].

В рассматриваемом пункте отмечено, что одним из приложений к заявлению выступает СГС на КПП, однако законодатель в рамках Порядка № 2 не предусматривает требований к такой схеме. Кроме того, данная схема не является классической схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Соответственно, представляется не совсем корректным применять к ней требования Приказа Росреестра от 19.04.2022 № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе». Это связано с тем, что из-за отсутствия единой формы такой схемы и требований к ее подготовке лицо, в интересах которого устанавливается сервитут, по сути, самостоятельно выбирает содержание и форму такой схемы, что, в свою очередь, не исключает допущения различного рода ошибок при ее подготовке.

Пунктом 4 Порядка № 2 установлено, что владелец автодороги, получив от заявителя заявление и прилагаемые к нему документы, обязан рассмотреть их в течение 30 календарных дней и принять одно из следующих решений:

- 1) направить в адрес заявителя подписанные экземпляры проекта соглашения об установлении сервитута на бумажном носителе;
- 2) направить в адрес заявителя решение об отказе в заключении соглашения об установлении сервитута, в котором указаны основания такого отказа [2].

В п. 4 Порядка № 2 отсутствует информация о количестве экземпляров проекта соглашения об установлении сервитута, которые владелец автодороги должен подписать и направить заявителю. Земельный кодекс РФ предусматривает заключение такого соглашения в 3 экземплярах: по одному для каждой из сторон и один для органа регистрации прав [3]. Тем не менее, принимая во внимание вступившие с 31 апреля 2021 года изменения в законодательстве о государственной регистрации недвижимости, согласно которым Росреестр не хранит бумажный экземпляр документа-основания (в данном случае соглашение о сервитуте) [7], можно сказать, что положения ст. 39.26 ЗК РФ на сегодняшний день являются неактуальными.

Среди оснований для отказа выделяют следующие (п. 5 Порядка № 2):

- 1) заявление подано в организацию, не являющуюся владельцем автодороги;
- 2) обременение ЗУ сервитутом не позволит применять его в соответствии с разрешенным использованием [2].

Недостатком комментируемого пункта можно считать то, что законодатель, предусмотрев требования к содержанию заявления и прилагаемых к нему документов, не учел в основаниях для отказа в заключении соглашения об установлении сервитута несоблюдение данных требований.

Заключительный п. 6 Порядка № 2 закрепляет обязанность владельца автодороги перед направлением заявителю проекта соглашения об установлении сервитута согласовать его с органом государственной власти или органом местного самоуправления, которые уполномочены на предоставление ЗУ владельцам автодорог. Фактически указанный срок согласования составляет 30 календарных дней, что также не отражено в новом приказе.

Проведенный анализ рассмотренных нововведений позволяет сделать вывод, что принятие Министерством транспорта РФ нового приказа можно считать значительным шагом в сторону развития законодательства, регулирующего автомобильные дороги и осуществление дорожной деятельности. Тем не менее правовые нормы, закрепленные в данном приказе, не позволят в полной мере решить существующие проблемы процедуры заключения соглашения об установлении сервитута на земельные участки полос отвода федеральных автодорог, что говорит о перспективах дальнейшего совершенствования соответствующего законодательства.

#### **Библиографический список**

1. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 14.07.2022 № 284-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_421894/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_421894/) (дата обращения: 20.10.2022).

2. Об утверждении Порядка определения платы за сервитут в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог), Порядка подачи и рассмотрения заявления об установлении сервитута в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) и требований к составу документов, прилагаемых к такому заявлению: Приказ Мин-ва транспорта Рос. Федерации от 09.03.2022 № 76. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_417986/c68183eb109db01500f9d100bd6ecaba563ac422/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_417986/c68183eb109db01500f9d100bd6ecaba563ac422/) (дата обращения: 20.10.2022).

3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 22.10.2022).

4. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_72386/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/) (дата обращения: 22.10.2022).

5. Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности: Постановление Правительства Рос. Федерации от 23.12.2014 № 1461 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/420242195> (дата обращения: 22.10.2022).

6. Балтин В.Э., Орлова Е.И. Определение соразмерной платы за сервитут земельного участка // Academy. 2018. № 11 (38). С. 47–51. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36476099> (дата обращения: 24.10.2022).

7. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_383341/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383341/) (дата обращения: 24.10.2022).

8. Артемьев А.А., Лепехин И.А., Яковлева О.В. Особенности установления публичного сервитута для размещения линейного объекта // Уральский научный вестник. 2022. № 8. Т. 1. С. 78–82.

## NOVELTIES OF LEGISLATION ON EASEMENT ESTABLISHMENT IN RESPECT OF LAND PLOTS OF RIGHT-OF-WAY ROADS

A.A. Artemyev, E.A. Zaitseva, I.A. Lepekhin

***Abstract.** The article presents an analysis of the changes in the legislation on roads and road activities with regard to the establishment of public easement on land plots of federal road right-of-way. Most of these changes are considered as positive, but the exclusion of the Federal Road Agency authority to make decisions on the establishment of public easement on the land of federal road right-of-way for the placement and operation of engineering communications is marked as a negative phenomenon, which indicates the need for further improvement of the current legislation on roads and road activities.*

***Keywords:** public easement, easement establishment, land plot, linear object, road, road activity, right-of-way, easement fee.*

Об авторах:

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, профессор кафедры геодезии и кадастра, проректор по НиИД,

Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЗАЙЦЕВА Елизавета Алексеевна – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: zaitzeva98@yandex.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, доцент кафедры управления персоналом Тверского государственного университета (по совместительству), Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

About the authors:

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Vice-Rector for SaIA, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ZAITSEVA Elizaveta Alekseevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: zaitzeva98@yandex.ru

ЛЕПЕХИН Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Associate Professor of Personnel Management of Tver State University (part-time), Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

УДК 332.3

## **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) В ПАНДЕМИЮ И ПОСЛЕ**

**А.А. Балаева, О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев**

**© Балаева А.А., Лазарева О.С.,  
Лазарев О.Е., 2023**

***Аннотация.** В статье проанализированы особенности, процедуры и нормативно-правовые аспекты осуществления государственного земельного контроля (надзора) в период пандемии. Рассмотрены положения Федерального закона № 248-ФЗ от 31 июля 2020 года «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».*

***Ключевые слова:** государственный земельный контроль, обязательные требования, контрольные (надзорные) мероприятия.*



Государственный земельный контроль (надзор) охватывает все категории земель и затрагивает всех собственников земли, а также не ограничен никакими временными рамками и не имеет одноразового принципа.

Контроль за соблюдением требований земельного законодательства Росреестром в 2021 году осуществлялся в рамках:

государственного земельного надзора (с 1 января по 30 июня 2021 года);

федерального государственного земельного контроля (надзора) (с 1 июля по 31 декабря 2021 года).

Наиболее распространенные случаи нарушения обязательных требований:

использование земельного участка без предусмотренных законодательством прав (ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации);

использование земельных участков на основании прав, возникших в силу закона, но не зарегистрированных в установленном порядке (ст. 26 Земельного кодекса);

использование земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием (ст. 42 Земельного кодекса);

неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества (ст. 42 Земельного кодекса);

неисполнение обязанности по приведению земель и земельных участков в состояние, пригодное для использования, в соответствии с разрешенным использованием и целевым назначением.

Основными причинами нарушений обязательных требований, связанных с самовольным занятием земельных участков, выступают:

получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет уклонения от уплаты земельного налога, арендных платежей за пользование землей, а также затраты на приобретение земельного участка в собственность;

незнание о наличии нарушения в связи с непроведением кадастровых работ, отсутствием сведений о местоположении границ земельного участка и его фактической площади.

Причинами нарушения обязательных требований, выразившегося в использовании земельного участка при отсутствии зарегистрированного права на земельный участок, является отсутствие в законодательных актах Российской Федерации срока, в течение которого необходимо осуществить государственную регистрацию возникшего права на земельный участок, и нежелание правообладателя нести затраты на проведение кадастровых

работ, подачу документов для государственной регистрации права и уплату земельного налога.

Причинами совершения правонарушений, связанных с использованием земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием, выступают:

получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет более низкой кадастровой стоимости земельного участка по сравнению с кадастровой стоимостью земельного участка в случае приведения вида разрешенного использования такого участка в соответствие с его фактическим использованием;

ограничения в изменении вида разрешенного использования земельного участка, установленные документами градостроительного зонирования.

Нарушения, выразившиеся в неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, совершаются, как правило, по причине отсутствия денежных средств на строительство.

Статьей 42 Земельного кодекса установлена обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Для исключения правовой неопределенности, указанной в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 16 октября 2020 года № 42-П, в вопросе обязанности правообладателей земельных участков вносить информацию о выбранном виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) был принят Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 493-ФЗ «О внесении изменений в статью 7 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 8 Федерального закона “О государственной регистрации недвижимости”». Указанным законом внесены изменения в ст. 7 Земельного кодекса, в соответствии с которыми основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН. В то же время вносить в ЕГРН сведения о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

В настоящий момент контрольно-надзорная деятельность (КНД) реформируется в соответствии с Паспортом приоритетной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности», утвержденным Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам. В соответствии с указанной приоритетной программой период реформирования рассчитан до 2025 года.

31 июля 2020 года Президентом РФ В.В. Путиным были подписаны законы, описывающие новую модель реформы КНД: Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ; Федеральный закон «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ. С подписанием данных законов принципиально изменилось регулирование КНД.

Закон № 248-ФЗ о контроле максимально регламентирует все процедуры КНД. Федеральным законом от 11 июня 2021 года № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона “О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации”» изменено наименование вида надзора – федеральный государственный земельный контроль (надзор).

Основной акцент сделан не на плановых и внеплановых видах проверок, а на предупреждение нарушений обязательных требований и профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. Более того, в соответствии со ст. 8 Закона № 248-ФЗ проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), имеет приоритет по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий. Кроме того, основным положением упомянутого закона является закрепление на законодательном уровне единой системы принципов государственного контроля. Закрепленные во второй главе, они имеют универсальный характер и распространяются на контрольно-надзорную работу, включая организацию процедуры ее проведения.

К отличительным признакам проводимой в настоящий период реформы КНД можно отнести то, что при обсуждении имеющихся проблем и путей их решения были привлечены научные деятели, представители малого, крупного и среднего бизнеса, что повлияло на открытый характер принятия решений реформы.

Следующими основными моментами реформы стали мониторинг устаревшего законодательства с целью устранения норм, ставших барьером для развития бизнеса и экономики, и последовательное обновление обязательных норм, реализуемых при проверках и направленных как на защиту охраняемых законом ценностей, так и на понижение рисков нанесения им вреда, связанного с занятием предпринимательской деятельностью.

На текущем этапе реформирования активно внедряют информатизацию и цифровизацию в КНД.

Среди внедренных систем можно отметить:

Единый реестр проверок (ФГИС ЕРП);

Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (ФГИС ЕРКНМ);

Типовое облачное решение контрольной (надзорной) деятельности (ТОР КНД) – платформа для автоматизации процессов КНД.

Другим значимым моментом можно назвать введение процедуры обязательного досудебного обжалования решений контрольных органов.

С декабря 2020 года по 30 июня 2021 года Росреестр принимал участие в эксперименте по досудебному обжалованию решений контрольного (надзорного) органа и действий его должностных лиц через портал «Госуслуги».

В соответствии со ст. 40 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (Закон № 248-ФЗ) и Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2021 года № 663 «Об утверждении перечня видов федерального государственного контроля (надзора), в отношении которых применяется обязательный досудебный порядок рассмотрения жалоб» установлен обязательный досудебный порядок подачи жалоб на решения Росреестра и его территориальных органов, действия (бездействие) должностных лиц при осуществлении федерального государственного земельного контроля (надзора). Этот порядок предусматривает возможность подачи жалобы в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг.

Ранее, чтобы обжаловать результаты проверки, заявителям приходилось направлять в Росреестр письма или обращаться в суд. Теперь процесс обжалования стал гораздо удобнее для граждан и бизнеса. Если они считают, что во время проверки были нарушены их права, или они не согласны с ее результатами, то они могут в досудебном порядке обжаловать на портале «Госуслуги» решения Росреестра как надзорного органа, что значительно упрощает процесс взаимодействия со службой.

В случае жалобы на решение территориального органа Росреестра или действия (бездействие) его должностных лиц, поступающей в нарушение установленного ст. 40 Закона № 248-ФЗ порядка (без использования личного кабинета контролируемого лица на Едином портале государственных услуг), такая жалоба рассматривается в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», и лицу, подавшему жалобу, направляется разъяснение о досудебном порядке подачи жалоб, установленном ст. 40 Федерального закона № 248-ФЗ. С 1 июля 2021 года досудебный порядок обжалования стал обязательным.

При сложившейся в настоящее время социально-экономической ситуации в стране 10 марта 2022 года вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (Постановление № 336), ограничивающее проведение мероприятий в рамках государственного земельного надзора.

Постановлением № 336 определено, что до конца 2022 года Управление не вправе проводить плановые и внеплановые проверки, а также инспекционные визиты и рейдовые осмотры, т.е. контрольные (надзорные) мероприятия, проводимые во взаимодействии с контролируемыми лицами, за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых по основаниям, предусмотренным п. 3 Постановления, – при условии согласования с органами прокуратуры в случаях, связанных с непосредственной угрозой либо по фактам причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства. Под непосредственной угрозой понимается высокая вероятность причинения соответствующего вреда в ближайшем будущем. Вместе с тем Постановлением № 336 допускается проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом.

В случае выявления признаков нарушения обязательных требований по результатам контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом с учетом ограничений, установленных Постановлением № 336, госземинспекторами будут приняты профилактические меры. Контролируемому лицу объявится предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований с предложением принять меры по обеспечению их соблюдения.

С учетом ограничений акцент сделан на проведении мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований. Данный комплекс мер призван обеспечить устойчивость экономики, снижение нагрузки на граждан, а также развитие малого и среднего бизнеса в стране. Кроме того, Росреестр продолжит проведение мониторинговых мероприятий, не предусматривающих взаимодействие с контролируемыми лицами, в том числе с использованием беспилотных воздушных судов. В случае выявления признаков нарушений в ходе таких мероприятий инспекторы будут принимать меры по предупреждению и профилактике нарушений.

Из вышеизложенного следует, что Росреестр, являясь органом, осуществляющим государственный земельный контроль, в настоящее время ориентирован на проведение мероприятий, носящих предупредительный и профилактический характер. В условиях пандемии это представляется оптимальным решением.

### **Библиографический список**

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 15.03.2023).
2. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля: Федер. закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_83079/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83079/) (дата обращения: 15.03.2023).
3. О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации: Федер. закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_358750/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358750/) (дата обращения: 15.03.2023).
4. О федеральном государственном земельном контроле (надзоре) (вместе с «Положением о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)): Постановление Правительства Рос. Федерации от 30.06.2021 № 1081. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_388967/7108fe571af70a7bd78bc15acd13bfd6e36d07f2/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388967/7108fe571af70a7bd78bc15acd13bfd6e36d07f2/) (дата обращения: 15.03.2023).
5. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»): Постановление Правительства Рос. Федерации от 01.06.2009 № 457. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_88583/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/) (дата обращения: 15.03.2023).
6. Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля: Постановление Правительства Рос. Федерации от 10.03.2022 № 336. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_411233/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411233/) (дата обращения: 15.03.2023).
7. О реформе контрольно-надзорной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://government.ru/news/38487/> (дата обращения: 12.03.2023).

## IMPLEMENTATION OF FEDERAL STATE LAND CONTROL (SUPERVISION) DURING THE PANDEMIC AND AFTER

A.A. Balaeva, O.S. Lazareva, O.E. Lazarev

**Abstract.** *This article analyzes the features, procedures and regulatory aspects of the implementation of state land control (n6adzor) during the pandemic. The provisions of Federal Law No. 248-FL of 31 yuli 2020 «On State Control (Supervision) and municipal Control in the Russian Federation» are also analyzed.*

**Keywords:** *state land control, mandatory requirements, control (supervisory) measures.*

Об авторах:

БАЛАЕВА Анастасия Александровна – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: nasty2419@mail.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель, заведующий лабораторией кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: lazarev\_tvgu@mail.ru

About the authors:

BALAEVA Anastasia Aleksandrovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: nasty2419@mail.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer, Head of the Laboratory of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazarev\_tvgu@mail.ru

## ЭКСПЛУАТАЦИЯ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД С УЧЕТОМ ТЕПЛОФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВ ПРОТИВОГОЛОЛЕДНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Р.Е. Баца, О.Г. Шилова, В.С. Петушков

© Баца Р.Е., Шилова О.Г., Петушков В.С., 2023

*Аннотация.* В статье рассмотрено использование дорог в зимнее время года с применением противогололедных добавок и реагентов для улучшения свойств дорожного полотна. Проанализирована нормативная литература, приведена краткая характеристика противогололедных материалов (ПГМ), дана классификация ПГМ. Определены требования, предъявляемые к ПГМ.

*Ключевые слова:* ПГМ, снежно-ледяные образования, анти-слеживатель, вредные примеси, скользкость, механическая смесь, объекты дорожного хозяйства, противогололедные реагенты.

**Введение.** В зимнее время года при эксплуатации автодорог нельзя забывать о применении противогололедных материалов (ПГМ). Работы западных и отечественных ученых по данной теме направлены на совершенствование научно-методического и нормативного обеспечения содержания автодорог, изучение метрологических закономерностей, характеристик снежно-ледяных образований (СЛО) [1].

Важной перспективой решения указанной проблемы является улучшение технологий использования ПГМ на основе их теплофизических свойств.

**Характеристика ПГМ.** При температурах ниже  $-12^{\circ}\text{C}$  возникают сложности во время уборки снега и льда с дорожных покрытий. При более низких температурах [2] рекомендуется использовать низкотемпературные ПГМ в соответствии с требованиями ГОСТ 3387-2015. Необходимо увеличивать коэффициент сцепления [3], устранять скользкость.

Методы снижения скользкости зимой направлены:

- 1) на удаление СЛО с дорог;
- 2) блокировку новых образований снега и льда;
- 3) понижение температуры твердения воды (кристаллизации до состояния льда). Лед будет образовываться при более низких температурах;
- 3) применение фрикционных материалов и увеличение сцепления;
- 4) разрушение кристаллических связей твердых фаз снега и льда, СЛО.



К основным действующим веществам низкотемпературных ПГМ относят хлориды, формиаты, ацетаты, нитраты, соединения карбамидов и нитратов.

Противогололедные материалы различаются по принципу действия. Они могут быть:

1. Химическими. Это растворы как органических, так и неорганических солей. Они имеют возможность растапливать лед, так как температура их замерзания значительно ниже, чем у воды. К недостаткам можно отнести свойство вызывать коррозию металлов.

2. Фрикционными. Это измельченные материалы из твердых каменных пород. Они не вызывают таяние снега, но способны значительно увеличивать сцепление с поверхностью. Единственный недостаток – попадание вместе со сточными водами в канализацию и последующее ее загрязнение.

3. Комбинированными. Это смесь фрикционных материалов и солевых растворов в пропорции около 4:1. Они одновременно растапливают ледовое покрытие и увеличивают сцепление с ним.

**Классификация ПГМ.** Противогололедные материалы различают [3]:

1) по количеству компонентов: одно-, двух- и многокомпонентные;

2) рабочему состоянию: жидкие, твердые и смешанные (являются совокупностью жидких и твердых фаз);

3) механизму действия: работающие с помощью растворения, активизации испарения, а также с механическим разрушающим действием и фрикционным воздействием;

4) методам нормирования (сюда относятся нормативные требования, оценка показателей однородности, оценка риска (возникновение ДТП, оценка воздействия на окружающую среду));

5) добавкам: нерабочий компонент, функциональные добавки, примеси;

6) способу применения: по времени (до, во время и после образования СЛО); по технологии применения (разброс, распыление, полив); по способу приготовления (смачивание (увлажнение), перемешивание);

7) основным факторам действия: химические, механические, физические.

Противогололедные материалы должны удовлетворять требованиям: соответствовать нормам ГОСТа;

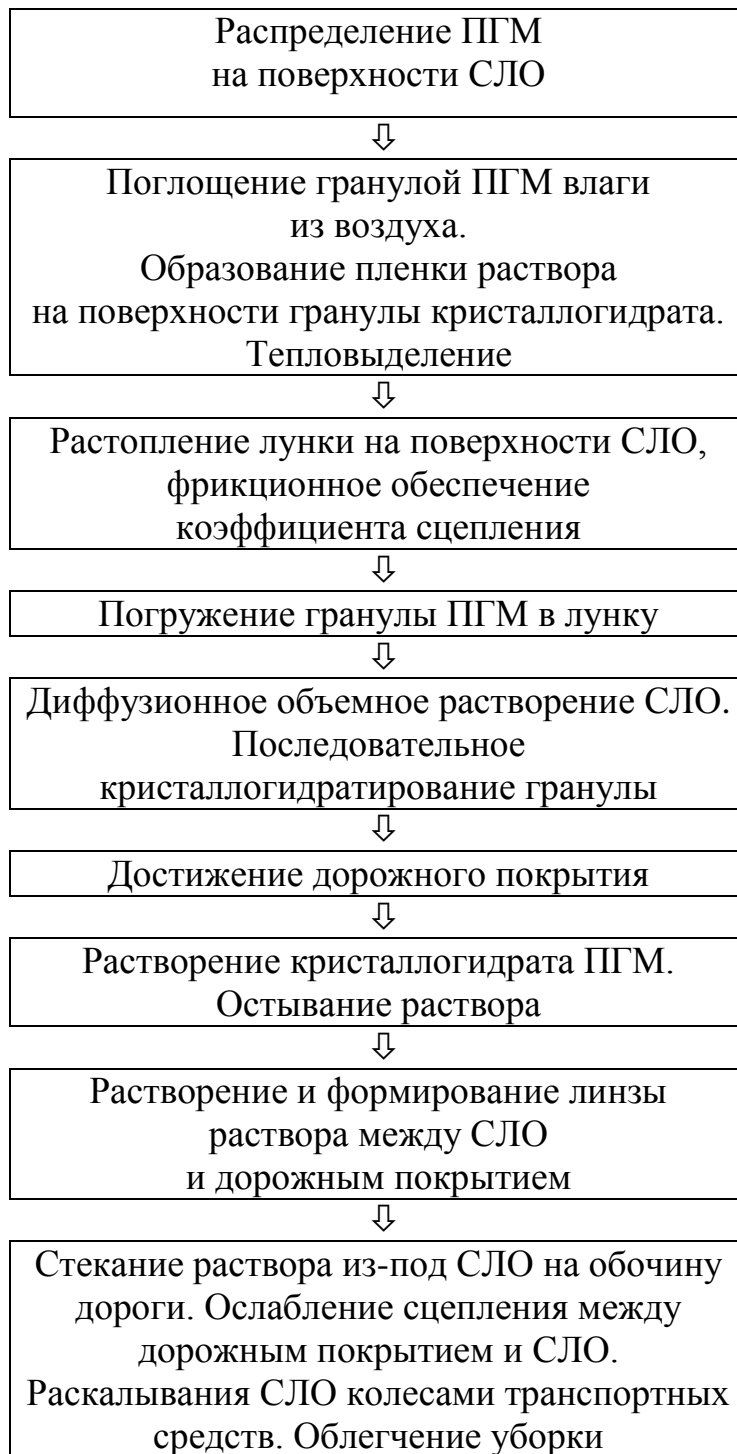
своевременно взаимодействовать с СЛО при температурах ниже  $-12\text{ }^{\circ}\text{C}$ ;

адаптироваться к своеобразному климату регионов РФ;

иметь способность проникать сквозь твердые слои СЛО, нарушать единство СЛО с покрытием автодорог;

соответствовать нормативам экологии, не образовывать токсичные соединения, не причинять вреда окружающей среде.

На рисунке изображены фазовые взаимодействия ПГМ и СЛО [2].



#### Фазовые состояния взаимодействия ПГМ и СЛО [2]

Допустимое содержание тяжелых металлов в ПГМ указано в таблице.

### Предельно допустимая концентрация металлов в ПГМ

Химический элемент	Форма	Допустимое содержание химического элемента, мг/кг, не более показателя в составе ПГМ	
		Твердых	Жидких
Фтор	Водорастворимая	25	25
Цинк	Валовое содержание	198	66
Свинец		65	21
Никель		70	23
Медь		117	39
Ртуть		2	0,66
Молибден		20	6,6
Кобальт		6	2
Кадмий		2	0,66
Хром		150	50
Селен		3	1
Мышьяк		10,0	3,3

В соответствии с ГОСТ 33387-2015 ПГМ имеют класс опасности 3 или ниже. Соответственно, при их применении нужно иметь в виду, что могут быть следующие последствия:

- 1) коррозия и ржавчина металлов;
- 2) деструкция железобетонных изделий;
- 3) быстрый износ одежды;
- 4) аллергия кожных покровов;
- 5) вредное воздействие на дыхательную систему;
- 6) засоление почвы;
- 7) загрязнение водоемов.

**Заключение.** Были рассмотрены характеристики ПГМ, требования к ним, а также представлена их классификация. В России тема противогололедных добавок особенно актуальна. В зимнее время без ПГМ значительно осложняются использование дорог и их содержание.

#### **Библиографический список**

1. Бобков А.В. Эксплуатация автомобильных дорог в зимний период с учетом теплофизических свойств противогололедных материалов: автореф. на соиск. ученой степ. канд. техн. наук: 05.23.11 – проектирование и строительство дорог, метрополитенов, аэродромов, мостов и транспортных тоннелей. М., 2017. 19 с.
2. ОДМ 218.6.021-2019. Методические рекомендации по применению чистых низкотемпературных противогололедных материалов для зимнего содержания автомобильных дорог. М.: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор), 2019. 49 с.

3. ОДН 218.2.027-2003. Требования к противогололедным материалам. М.: Министерство транспорта Российской Федерации: Государственная служба дорожного хозяйства, 2003. 21 с.

4. ОДМ 218.5.001-2008. Методические рекомендации по защите и очистке автомобильных дорог от снега. М.: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор), 2008. 100 с.

5. ОДМ 218.8.001-2009. Методические рекомендации по специализированному гидрометеорологическому обеспечению дорожного хозяйства. М.: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор), 2009. 200 с.

6. ОДМ 218.5.006-2008. Методические рекомендации по применению экологически чистых антигололедных материалов и технологий при содержании мостовых сооружений. М.: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор), 2009. 20 с.

## **HIGHWAY OPERATION IN THE WINTER PERIOD SUBJECT TO THE THERMOPHYSICAL PROPERTIES OF DEICING AGENTS**

**R.E. Batsa, O.G. Shilova, V.S. Petushkov**

***Abstract.** The article considers the use of roads in winter with the use of de-icing additives and reagents to improve the properties of the road surface. The normative literature is analyzed, a brief characteristic of anti-icing materials (ARM) is given, the classification of ARM is given. The requirements for anti-icing materials are defined.*

***Keywords:** ARM, snow-and-ice bodies, anti-clodding agent, harmful impurities, slipperiness, physical mixture of deicing agents, road facilities, deicing chemicals.*

Об авторах:

БАЦА Руслан Евгеньевич – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: rbatsa@yandex.ru

ШИЛОВА Ольга Геннадьевна – старший преподаватель кафедры иностранных языков, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: shilovaolga71@yandex.ru

ПЕТУШКОВ Владимир Сергеевич – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: 777volodya7777@mail.ru

About the authors:

BATSA Ruslan Evgenievich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: 777volodya7777@mail.ru

SHILOVA Olga Gennadievna – Senior Lecturer of the Department of Foreign Language, Tver State Technical University, Tver.

PETUSHKOV Vladimir Sergeevich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: 777volodya7777@mail.ru

УДК 379.85

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ВЕДЕНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

**А.П. Васькова**

**© Васькова А.П., 2023**

***Аннотация.** В статье перечислены актуальные проблемы ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Рассмотрены пути решения имеющихся проблем. Акцентировано внимание на кадастровых и реестровых ошибках, причинах их появления, классификации и внесении исправлений в сведения Единого государственного реестра недвижимости.*

***Ключевые слова:** Единый государственный реестр недвижимости, государственный кадастровый учет, техническая ошибка, реестровая ошибка.*

Долгое время в Российской Федерации не было единой информационной системы учета объектов недвижимости. Технические возможности информационных систем субъектов РФ были разрознены и в большинстве случаев зависели от уровня развития их экономики, что создавало проблемы для информационного взаимодействия между государственными органами. Создание единой информационной системы учета началось в середине 1990-х годов.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является хранилищем корректных сведений об объектах недвижимости в РФ. Его ведение осуществляется в порядке, установленном в Федеральном законе «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ [10]. Сформулированные на данном ресурсе сведения об объекте недвижимости при запросе заявителя демонстрируются в виде выписок (рисунок).

## Форма выписки из ЕГРН

Форма выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Форма выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости

Форма выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Форма выписки о дате получения органом регистрации права заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов

### Основные формы выписки из ЕГРН, предусмотренные законодательством

Выписка из ЕГРН определяет действия с конкретным объектом недвижимости. Изменение функционального назначения земельного участка, возникновение и переход прав на объекты, их кадастровый учет, а также регистрация объектов недвижимости подразумевают заверение вышеперечисленных (см. рисунок) документов [1].

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ [9], который предусматривает ведение ЕГРН и единой учетно-регистрационной процедуры.

В состав ЕГРН вошли сведения, содержащиеся в унаследованных информационных системах. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений и состоит:

- из реестра объектов недвижимости;
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
- реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий;
- реестровых дел;
- кадастровых карт;
- книг учета документов.

Сведения в ЕГРН, которые содержатся в графической и текстовой формах, обязательно подлежат хранению, обязаны соответствовать действительности и быть определены в сформированной и установленной заранее системе. Вносятся они на основании полученных документов в Росреестр в момент государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета, в процессе межведомственного информационного взаимодействия, а также в уведомительном порядке. В бумажном виде и на электронных носителях хранятся реестровые дела, а реестры недвижимости, карты и книги учета – в электронном виде [2].

Сведения, которые располагаются в ЕГРН, включают информацию о правах владельца и другую информацию, необходимую при осуществлении операции с объектом недвижимости. Вся информация в большинстве случаев является общедоступной, кроме тех случаев, когда она запрещена для массового использования. Актуальные данные в выписке устанавливаются периодом времени с момента последнего изменения сведений. Для осуществления сделки (с юридической позиции) полученному документу должно быть не больше 30 дней. За внесение изменений в ЕГРН предусматривается оплата государственной пошлины.

Востребованность выписки определяется рядом моментов:

при оформлении ипотечного кредита;

покупке и продаже недвижимости, в том числе жилой;

вступлении в наследство и в других предусмотренных законом случаях.

Сведения о кадастровой стоимости объекта вносятся в несколько этапов [3].

После сбора сведений последние попадают в автоматизированную информационную систему (АИС) ЕГРН, откуда автоматически переводятся в отдел, где формируется итоговая кадастровая стоимость объекта. Начальник этого отдела определяет конкретный акт, где и устанавливается расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости, а инженер отдела вносит сведения в АИС ЕГРН. В отделе подготовки сведений объекту недвижимости присваивается кадастровый паспорт с определением кадастровой стоимости объекта.

Под ключевой сферой применения кадастровой стоимости земельного участка понимается область налогообложения. Для формирования имущественного и земельного налогов сведения о стоимости объекта передаются в налоговую инспекцию. Чтобы в дальнейшем использовать сведения из ЕГРН, в налоговый орган передается запрос заявителя, который оформлен в произвольной форме в электронном или бумажном формате. Запрос отправляется в любой орган вне зависимости от адреса места жительства заявителя. После получения сведений о кадастровой стоимости объекта данные выдаются лицу в форме выписки без взимания государственной пошлины или другой платы [3].

Необходимо определить основные моменты, связанные с процедурой обновления баз ЕГРН, поскольку ежегодно их становится все больше. Есть изменения, которые оказывают позитивное влияние. К примеру, введение электронных услуг упрощает процедуры, осуществляемые гражданами. В будущем большинство элементов будет автоматизировано.

Тем не менее имеются и негативные моменты:

неполная и нечеткая кадастровая информация об объектах недвижимости и земельных участках или низкое качество этих сведений (кроме того, в базе все еще имеются неучтенные земельные участки);

технические ошибки;

реестровые ошибки;

часто завышенная кадастровая стоимость недвижимых объектов.

Ошибки в ЕГРН могут стать источником проблем для правообладателя. Если недостоверные сведения содержались в документах, представленных на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав, и были воспроизведены в том же виде в ЕГРН, то имеет место реестровая ошибка. Например, кадастровый инженер неправильно определил границы земельного участка, в результате чего границы одного участка «пересекли» границы другого.

Техническими ошибками считаются описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в документах, на основе которых пополняется ЕГРН. Такого рода ошибками признаются неверные фамилии, имена, отчества правообладателей, адреса объектов недвижимости.

Несоответствие в записях может быть выявлено государственным регистратором прав самостоятельно. В другом случае заинтересованное лицо направляет заявление об исправлении технической или реестровой ошибки. Решение об исправлении ошибки также может быть принято судом.

Техническая и реестровая ошибки исправляются по решению государственного регистратора прав, если их исправление не влечет за собой прекращения, возникновения или перехода права. Если исправление технической или реестровой ошибки влечет за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права собственности, то ситуация может быть разрешена только в судебном порядке.

Проблемой, помимо названного, являются пересечения границ земельных участков между собой, а также с административными границами и границами объектов капитального строительства [7]. Раньше органам кадастрового учета давалось право детализировать территориальные границы ранее учтенных участков, местоположение объектов и сооружений незавершенного строительства. Если одна граница пересекала



другую, то данное пересечение ликвидировалось. В последней редакции закона о кадастре это право было исключено.

Существует определенный перечень проблем, которые связаны с формированием методики осуществления дальнейших изменений и с ходом выполнения работ. Дополнительно на земельно-имущественные отношения оказывают влияние нормативно-правовые акты, принятые при изменении российского законодательства.

Обозначенные проблемы предполагают, что в правовом поле должны быть решены вопросы:

формирования технического обеспечения и инструкций по осуществлению данных изменений, а также их размещения для всеобщего ознакомления до введения в действие дальнейшей новеллы;

проведения обучения и повышения уровня квалификации работников многофункциональных центров;

периодичности обновления картографической базы государственного кадастра недвижимости при помощи средств федерального бюджета;

изменения органом кадастрового учета в определенных рамках и конкретных случаях границ земельных участков без согласия правообладателей.

Еще одной ключевой проблемой является внедрение Федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН. Эта система состоит из модулей-подсистем, которые отвечают за выполнение различных функций и предоставление разных государственных услуг Росреестра. Система используется для регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, для кадастрового учета недвижимости, ведения ЕГРН и предоставления сведений.

Таким образом, перечисленные проблемы, возникающие в ходе установления кадастровых отношений и ведения ЕГРН, приводят к определенным ошибкам при формировании земельного налога, налога на имущество физических лиц, арендных платежей, прогнозировании налогооблагаемой базы и т.д. Следовательно, применение некорректной кадастровой информации (или использование ее в недостаточном объеме) негативно влияет на развитие муниципального образования и управления недвижимыми объектами в целом.

### **Библиографический список**

1. Асеева М.А., Деревенец Д.К. Экономическая эффективность государственного кадастра недвижимости в землеустройстве // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаем будущее: материалы VI Международной научно-практической конференции. Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2016. С. 125–127.

2. Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10 (169). С. 6–14.

3. Иванова Е.И. Правовое регулирование кадастрового учета земель: эколого-правовой аспект: дис. на соиск. ученой степ. канд. юрид. наук: 12.00.06 – земельное право, природоресурсное право, экологическое право, аграрное право. М., 2012. 150 с.

4. Ахмедов Г.А. Понятие и основные проблемы ЕГРН // Студенческий научный журнал. 2018. № 23 (43). URL: <https://sibac.info/journal/student/43/123342> (дата обращения: 15.01.2023).

5. Росреестр: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 15.02.2023).

6. Росреестр до сих пор не перешел на информационную систему [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.cnews.ru/news/top/2019-0222\\_rosreestr\\_sorval\\_sroki\\_perehoda\\_na\\_edinuyu\\_informatsionnuu](http://www.cnews.ru/news/top/2019-0222_rosreestr_sorval_sroki_perehoda_na_edinuyu_informatsionnuu) (дата обращения: 15.01.2023).

7. Сидоренко М.В., Бея Н.Н., Валикова Н.Н. Государственная кадастровая оценка земель // Экспертное мнение: сборник статей международной научно-практической конференции: в 2 ч. Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2017. Ч. 1. С. 48–50.

8. Способы исправления ошибок в Едином государственном реестре недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://karasewo.ru/novosti/917-httpsspuls-prorubolotninskij-rajon1194-sposoby-ispravleniya-oshibok-v-edinom-gosudarstvennom-reestre-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 15.01.2023).

9. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 15.02.2023).

10. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) (дата обращения: 15.01.2023).

## **CURRENT PROBLEMS IN THE MANAGEMENT OF UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**

**A.P. Vaskova**

***Abstract.** This article lists the current problems of maintaining the Unified State Register of Real Estate, as well as state cadastral registration and state registration of rights. The ways of solving actual problems are considered.*

*Attention is focused on cadastral and registry errors, the reasons for their occurrence, classification and corrections to the information of the Unified State Register of Real Estate.*

**Keywords:** *Unified State Register of Real Estate, state cadastral registration, technical error, registry error.*

Об авторе:

ВАСЬКОВА Александра Павловна – ведущий специалист учебно-методического отдела, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: alpv\_vaskova@mail.ru

Научный руководитель – Артемьев Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, профессор кафедры геодезии и кадастра, проректор по НИИД, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

About the author:

VASKOVA Alexandra Pavlovna – Leading specialist of the Educational and Methodological Department, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alpv\_vaskova@mail.ru

Research manager – Artemyev Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Vice-Rector for SaIA, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

УДК 504.062

## **ЦИФРОВОЙ КАДАСТР ТОРФЯНЫХ МЕСТОРОЖДЕНИЙ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Ю.Н. Женихов, В.Н. Иванов**

**© Женихов Ю.Н., Иванов В.Н., 2023**

**Аннотация.** *Разработана цифровая база данных торфяных месторождений Ярославской области. При создании цифрового кадастра использованы справочные и фондовые материалы, современные картографические сервисы: программы Google Earth Pro, Яндекс-карты и Bing.*

**Ключевые слова:** *цифровой кадастр, торфяные месторождения, Ярославская область, база данных.*

Заболоченность территории Ярославской области в среднем составляет 2,53 % с колебаниями от долей процента до 10 %. Для быстрого визуального нахождения торфяных месторождений Ярославской области и геологической информации о них необходимо создать цифровую базу данных (БД), в которой будет храниться вся необходимая информация. На факультете «Природопользование и инженерная экология» Тверского государственного технического университета в течение нескольких лет ведется работа, связанная с составлением электронной базы торфяных месторождений по областям Центрального федерального округа.

Волга – основная водная транспортная система Ярославской области, но в ненавигационный период и в период навигации возникают определенные логистические трудности из-за постоянного мостового сообщения через Волгу только в трех городах области – Угличе, Рыбинске и Ярославле. При этом протяженность Волги на территории области составляет почти 340 км. В базе данных торфяных месторождений учитывается расположение объекта на право- или левобережье указанной реки (табл. 1).

*Таблица 1*

Географическое расположение районов Ярославской области

На правом берегу Волги	На обоих берегах Волги	На левом берегу Волги
Большесельский	Мышкинский	Брейтовский
Борисоглебский	Некрасовский	Даниловский
Гаврилов-Ямский	Рыбинский	Любимский
Переславский	Тутаевский	Некоузский
Ростовский	Угличский	Первомайский
–	Ярославский	Пошехонский

С учетом заторфованности, типов торфяных месторождений, особенностей торфяной залежи в середине XX века было выполнено торфяно-болотное районирование торфяного фонда Ярославской области. В итоге было выделено пять торфяно-болотных районов.

Первый расположен на севере области и занимает Пошехонский район, большую часть Первомайского района и частично территории Даниловского, Тутаевского и Рыбинского районов.

Второй находится на территориях Любимского района и частично Первомайского, Даниловского, Тутаевского, Ярославского, Большесельского, Угличского, Борисоглебского и Гаврилово-Ямского районов.

Третий занимает северо-западную часть области. В него входят Брейтовский, Некоузский и Мышкинский районы полностью, а также частично Угличский, Большесельский, Рыбинский и Тутаевский районы.

Четвертый располагается в восточной части области. Он включает в себя территории Некрасовского района полностью, а Даниловского, Ярославского и Гаврилово-Ямского – частично.

Пятый торфяно-болотный район занимает территорию Переславского района, а также частично Угличского, Борисоглебского, Ростовского и Гаврилово-Ямского.

При создании цифровой базы торфяных месторождений использовали кадастровый справочник, который был отпечатан тиражом 50 экземпляров в 2002 году в Ярославле. В этом издании учтены торфяные месторождения по состоянию на 1 января 2002 года [см. библиографический список].

В справочнике более точно указано расстояние от ближайших сельских поселений до торфяных месторождений. Тем не менее иногда не учтено, что того или иного поселения уже не существует. Например, для месторождения Репшинские Бели в Ростовском районе, названного в 1945 году по ближайшей деревне Репшино, не учтено, что последней уже нет. Деревня не была отмечена на топографической карте 1984 года. Для уточнения сведений о бывшем местоположении использовался сервис Bing, который показал ее как «Урочище Репшино».

В цифровой БД сохранено разделение торфяных месторождений по административным районам области. Ниже приведена информационная таблица БД для Мышкинского района (табл. 2).

Таблица 2

Торфяные месторождения Мышкинского района Ярославской области

Номер по списку и карте	Название	Географические координаты: северной широты; восточной долготы	Показ космоснимка	
			Обзорный	Детальный
Месторождения на левом берегу Волги				
240	Красный Мох	57°53'40 38°23'48	Да	Да
242	Мох	57°52'43 38°20'18		
246	Долгий Мох – Ситово	57°51'57 38°20'55		
255	Моисеев Мох	57°45'58 38°04'04		
261	Царево (Лесное)	57°41'40 38°05'13		
1136	Зиновское	57°55'53 38°27'27		
1137	Змеинник	57°54'49 38°23'51		
Месторождения на правом берегу Волги				
248	Еремейцевское	57°52'31 38°33'30	Да	Да
252	Большое	57°47'27 38°36'31		

Для визуального представления местоположения месторождений в БД внесены скриншоты обзорных и детальных снимков, сделанных с космических спутников. При создании цифрового кадастра торфяных месторождений нами использованы современные картографические сервисы. Преимущественно использовалась программа Google Earth Pro из-за возможности определять площадь месторождения, применяя формулы расчета площади многоугольника. В случае неудовлетворительного качества спутникового снимка использовались Яндекс-карты и Bing. Однако эти сервисы пока уступают вышеназванному в удобстве.

Для создания скриншотов обзорного и детального снимков на космоснимке Google Earth Pro в соответствующем районе области находится конкретное месторождение, а затем чертятся его контуры в определенной последовательности. При помощи программы Google Earth Pro устанавливается город или населенные пункты, указанные в таблице района, далее откладывается расстояние до месторождения. В случае нахождения месторождения в меню «Линейка» включается режим «Многоугольник», ставится первая отметка и визуально выделяются ориентировочные границы. Точные границы в случае использования конкретного месторождения юридическое лицо (или индивидуальный предприниматель) будет иметь при получении лицензии и оформлении горного отвода.

Далее курсор наводится на центр месторождения, чтобы в нижнем правом углу появились географические координаты, после чего делается скриншот. Затем это изображение переносится в базу данных. Пользователь, используя гиперссылку этого месторождения под словом «Да» в таблице района, может открыть изображение (рис. 1).

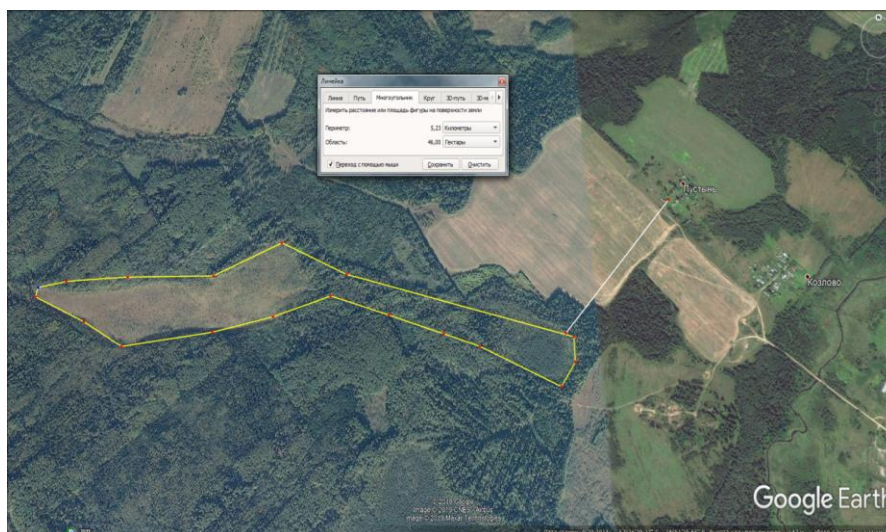


Рис. 1. Детальный снимок торфяного месторождения Березовый Мост Большесельского района [см. библиографический список]

При нахождении торфяного месторождения фиксируются географические координаты примерного центра болота с округлением до секунд. Эти данные заносятся в таблицу района.

На крупномасштабном детальном снимке при помощи программы Google Earth Pro показываются ближайшие к месторождению деревни (если они сохранились), контуры месторождения в виде многоугольника и подсчитанная площадь.

Далее в базу данных заносится обзорный снимок месторождения. В меню «Линейка» программы Google Earth Pro включается режим «Линия» для установления азимута и расстояния от районного центра до ближайшего края месторождения. Снимок масштабируется так, чтобы на мониторе были видны указанный центр и конкретное месторождение, ориентируется на север. Только после этого делается скриншот. Обзорный снимок позволяет увидеть расположение конкретного месторождения относительно районного центра (в данном случае от населенного пункта Большое Село), транспортные магистрали и др. (рис. 2).

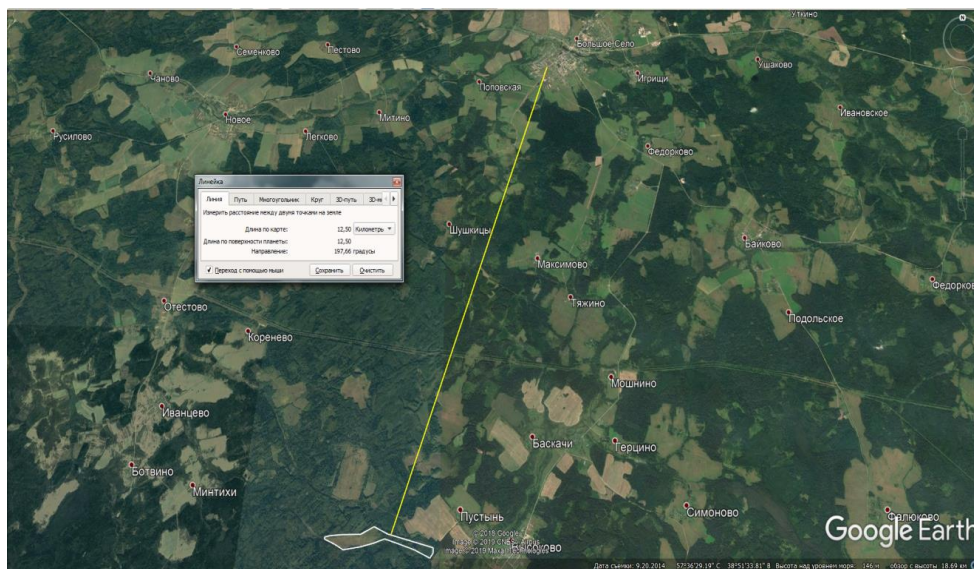


Рис. 2. Обзорный космоснимок торфяного месторождения Березовый Мост Большесельского района [см. библиографический список]

Разработанный цифровой кадастр позволяет при запросах инвесторов находить требуемое торфяное месторождение в любом районе Ярославской области. В случае заинтересованности торфодобывающей или торфоперерабатывающей компании в конкретном торфяном сырье в цифровом кадастре производится поиск соответствующих категорий сырья, после чего сотрудники Восточно-Европейского института торфяного дела оценивают экологические и инвестиционные риски при разработке данного торфяного месторождения и могут запроектировать

его разработку и выпуск соответствующих видов торфяной продукции. Чтобы снизить объемы капиталовложений, подбирают ранее готовившиеся для разработки торфяные месторождения, на которых уже проводились болотно-подготовительные работы.

### **Библиографический список**

Торфяные месторождения Ярославской области по состоянию на 01 января 2000 года. Ярославль: Филиал ФГУП «Геоцентр-Москва» – «Ярославльгеомониторинг», 2002. 481 с.

## **DIGITAL CADASTRE OF PEAT DEPOSITS YROSLAVL REGION**

**Yu.N. Zhenikhov, V.N. Ivanov**

***Abstract.** A digital database of peat deposits in the Yroslavl region has been developed. When creating a digital cadastre, reference and stock materials, modern cartographic services are used: Google Earth Pro, Yandex-maps and Bing.*

***Keywords:** digital cadastre, peat deposits, Yroslavl region, database.*

Об авторах:

**ЖЕНИХОВ** Юрий Николаевич – доктор технических наук, профессор кафедры горного дела, природообустройства и промышленной экологии, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: jenixov2@mail.ru

**ИВАНОВ** Валерий Николаевич – кандидат технических наук, старший научный сотрудник, доцент кафедры горного дела, природообустройства и промышленной экологии, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vnivanov-69@mail.ru

About the authors:

**ZHENIKHOV** Yury Nikolaevich – Doctor of Engineering Sciences, Professor of the Department of Mining, Environmental Management and Industrial Ecology, Tver State Technical University, Tver. E-mail: jenixov2@mail.ru

**IVANOV** Valery Nikolaevich – Ph.D. (Technical Sciences), Associate Professor of the Department of Mining, Environmental Management and Industrial Ecology, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vnivanov-69@mail.ru



## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ЗАКОНА О ДАЧНОЙ АМНИСТИИ

Т.М. Захарова, О.С. Лазарева, А.А. Артемьев

© Захарова Т.М., Лазарева О.С.,  
Артемьев А.А., 2023

*Аннотация.* В статье проанализированы положения Федерального закона № 93-ФЗ от 30 июня 2006 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», особенности регистрации прав граждан на земельные участки в упрощенном порядке. Выявлены проблемы применения указанного закона и пути их решения.

**Ключевые слова:** земля, земельный участок, закон, уточнение границ, налоги, комплексные кадастровые работы.

С введением в действие в 2001 году Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам был изменен. К этому моменту в руках граждан и юридических лиц было сосредоточено большое количество земельных участков, права на которые подтверждались документами, выданными по прежнему законодательству, т.е. документами старого образца. Новое земельное законодательство признавало такие документы на земельные участки, однако блокировало любые сделки с подобными землевладениями и ограничивало их введение в гражданский оборот. Для того чтобы земельными участками можно было свободно распоряжаться, документы надлежало привести в соответствие с новыми требованиями земельного законодательства и законодательства о государственной регистрации недвижимости.

Вместе с тем в результате переходного периода развития российского законодательства и соответствующих преобразований в сфере гражданского оборота требования, предъявляемые к правоустанавливающим документам на объекты недвижимости и порядку учета таких объектов, постоянно претерпевали и продолжают претерпевать изменения. Сохранились сложность и неоднозначность внутренней организации, функционирования системы регистрации прав и учета объектов недвижимости.

В Российской Федерации значительная часть населения владеет земельными участками с видом разрешенного использования для инди-

видуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества. Большая доля подобных хозяйств не имеет актов, подтверждающих факт государственной регистрации, а отсутствие государственной регистрации прав на земельный участок лишает собственника права совершать сделки с этими объектами, в том числе продавать, менять, дарить или наследовать. Неоформленную в собственность недвижимость и землю также трудно учитывать для целей налогообложения, сложно застраховать.

В.В. Путин в одном из своих ежегодных Посланий Федеральному Собранию РФ (25 апреля 2005 года) обратил на указанные выше проблемы особое внимание: «... надо помочь гражданам легализовать в упрощенном порядке принадлежащие им фактически объекты жилой недвижимости, а именно гаражи, жилье, садовые дома в различных кооперативах и садоводческих товариществах и соответствующие земельные участки. Такой порядок легализации должен быть максимально прост для граждан. А само оформление документов не должно создавать для них дополнительных проблем. Это, кстати, даст и такие дополнительные возможности, как законная передача имущества в наследство, получение кредитов в банках под залог данного имущества» [8].

В конечном итоге в целях законодательного разрешения названных выше проблем с оформлением прав граждан на некоторые объекты недвижимого имущества, а также учета указанных изменений в российском законодательстве 30 июня 2006 года был принят Федеральный закон № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (Федеральный закон № 93) [5], который в народе стал называться законом о дачной амнистии.

Федеральный закон № 93 внес существенные коррективы в оформление документов на земельные участки. Нормы закона начали применять с 1 сентября 2006 года.

Дачная амнистия реализуется на территории нашей страны уже порядка 16 лет, и за этот период Федеральный закон № 93 претерпевал изменения, которые были направлены на усовершенствование упрощенного порядка регистрации прав.

На законодательном уровне упрощенный порядок был закреплен также в ст. 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а после в ст. 49 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) [3].

Необходимо отметить, что упрощенный порядок переоформления своих прав на земельные участки допустим только для граждан, юридических лиц он не касается.

В Федеральном законе № 93, Законе о регистрации четко определены земельные участки, которые можно оформить в частную собственность по упрощенной схеме.

Должны соблюдаться следующие критерии:

земельный участок должен быть предоставлен до введения в действие ЗК РФ (а именно до 25 октября 2001 года);

указан вид разрешенного использования земельного участка (исключительно для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства);

закреплен вид права, на котором предоставлен земельный участок (право собственности, пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование в том случае, когда в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права).

Федеральный закон № 93 должен был максимально облегчить процедуру регистрации прав на дачную недвижимость и сделать процедуру переоформления прав на такое недвижимое имущество простой и понятной.

Достаточно важным нововведением являлось то, что гражданам было разрешено оформить излишки земли, которые находились в границах исторического владения, ограниченного забором. При этом размер так называемой прирезки не мог превышать предельный минимальный размер земельного участка, установленный законодательством для вида разрешенного использования участка, подтвержденного документально. На практике это выглядело так: площадь земельного участка, подтвержденная документами старого образца, могла быть увеличена почти вдвое. Реализация данного процесса обеспечивалась нормой, позволяющей проводить уточнение границ земельного участка и его постановку на государственный кадастровый учет на основании сведений об уточненной площади земельного участка, которая могла превышать указанную в правоустанавливающих документах старого образца. Кроме того, легализацию самовольно занятой площади земельного участка регламентировала норма, позволяющая органам регистрации вносить в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) запись о государственной регистрации права на земельный участок большей площади, чем было указано в правоустанавливающих документах. При этом имели преимущество документы о межевании земельного участка, а не документы старого образца.

Можно было также ставить на государственный кадастровый учет земельные участки без уточнения границ, присваивая только кадастровый номер, что, в свою очередь, обеспечило вовлечение таких земельных

участков в экономический оборот и позволило им стать объектами гражданско-правовых сделок. В указанном случае площадь земельного участка в ЕГРН полностью совпадала с его площадью, названной в документе-основании. Собственник такого земельного участка мог провести процедуру межевания земельного участка в любое время, приведя фактически занимаемую площадь в соответствие с юридической площадью земельного участка.

С 17 мая 2008 года площадь земельного участка, подтвержденная документами старого образца, уже не могла быть увеличена вдвое. Теперь законодатель позволял увеличить площадь исторического землевладения, права на которое подтверждались документами старого образца, не более чем на 10 % от его документально подтвержденной площади.

С 1 марта 2010 года государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок не могла быть проведена в случае, если сведения о его площади, содержащиеся в документах-основаниях, не соответствовали данным кадастрового паспорта земельного участка. Исключение составляло увеличение площади не более чем на 10 %.

По мнению ряда специалистов, введение в действие положений Федерального закона № 93-ФЗ в целом упрощает и удешевляет процедуру оформления дачной недвижимости на законодательном уровне.

В первоначальной редакции закона о дачной амнистии процедура определения границ земельного участка была обязательной. Однако в 2007 году это условие отменили. Появилось достаточно сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах на участок.

Государство разрешило проводить регистрацию прав на земельные участки в рамках действия дачной амнистии без проведения обязательного межевания, чтобы вовлечь в оборот большее количество земельных участков. Сама процедура межевания достаточно дорогая и длительная, если собственники смежных участков неизвестны. За длительный период действия дачной амнистии достаточно весомый процент земельных участков не имеет определенных и согласованных границ со смежными землепользователями.

В связи с вышесказанным возникает вопрос: каковы будут последствия дачной амнистии, если земельные участки, зарегистрированные в ее рамках, не определены на местности и не имеют конкретных границ? Скорее всего, это приведет к судебным спорам, которые будут связаны с установлением границ земельных участков, самозахватом, в то же время четкое определение границ участка поможет собственнику осуществлять сделки с землей, так как у контрагентов не будет сомнений по поводу местоположения земельного участка, его размеров. Для решения данной проблемы возможны, на наш взгляд, два варианта.

Первый вариант – проведение собственником земельного участка кадастровых работ по уточнению границ земельного участка. В этом случае будут определены границы участка, также возможно увеличить

площадь земельного участка на минимальный размер, установленный правилами землепользования и застройки для данного вида разрешенного использования, чтобы узаконить самозахват.

Второй вариант – проведение комплексных кадастровых работ (ККР). Интерес к ККР растет, все больше муниципальных образований проявляют инициативу проведения ККР на подведомственных территориях. С одной стороны, ККР позволит уточнить границы земельных участков за счет государства, у граждан будут в собственности земельные участки с определенными на местности границами; с другой – у органов местного самоуправления в распоряжении будет информация о расположении участков, о том, есть ли у граждан самовольно занятые земли, что, в свою очередь, даст возможность проводить муниципальный контроль, а следовательно, пополнять бюджет поступлениями от административных штрафов, а также оформлять самовольно занятые земли.

К недостаткам закона о дачной амнистии необходимо отнести и то, что одной из главных целей принятия закона являлась заинтересованность органов государственной власти и местного самоуправления в оформлении гражданами своих прав на принадлежащие им земельные участки и возведенные на них объекты недвижимости. Именно после государственной регистрации прав на такие объекты сведения подаются в налоговую инспекцию, которая взимает налог на имущество, а также земельный налог. За счет сбора земельного налога и налога на имущество пополняются местные бюджеты. До государственной регистрации права на недвижимое имущество налог взимался не всегда, так как налоговые органы не владели полной информацией об этом имуществе и его собственниках. Кроме того, государство заинтересовано в законном обороте объектов недвижимости, в получении от граждан налогов на доходы с проданного имущества, пошлин за совершение регистрационных и нотариальных действий. До момента принятия закона о дачной амнистии рынок объектов недвижимости, права на которые не были оформлены, существовал преимущественно как теневой. При обороте таких объектов государство теряло значительную часть своего дохода в связи с непоступлением налоговых платежей.

В декабре 2021 года был принят Федеральный закон № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (условно говоря, дачная амнистия 2.0), которым продлен срок дачной амнистии до 1 марта 2031 года.

Продление срока действия дачной амнистии свидетельствует о том, что граждане не спешат регистрировать свои права. Зачастую фактические владельцы, не намеренные вводить участок в гражданский оборот, не заинтересованы в дополнительных тратах на стадии регистрации, а также в из-за уплаты налогов. Поскольку никаких ограничений на собственников за переоформление прав на земельные участки государством не

предусмотрено, граждане продолжают пользоваться своими земельными наделами без государственной регистрации права собственности.

Из всего вышеизложенного следует, что Федеральный закон № 93 действительно упрощает регистрацию прав граждан, но создает также и ряд проблем, которые требуют незамедлительного решения.

### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102027595> (дата обращения: 29.03.2023).

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.12.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184> (дата обращения: 29.03.2023).

3. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 29.03.2023).

4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33764/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/) (дата обращения: 29.03.2023).

5. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федер. закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_61224/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61224/) (дата обращения: 30.03.2023).

6. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) (дата обращения: 30.03.2023).

7. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки: Федер. закон от 23.11.2007 № 268-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_72708/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72708/) (дата обращения: 30.03.2023).

8. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 21.02.2023. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_440178/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_440178/) (дата обращения: 30.03.2023).

## **ACTUAL PROBLEMS OF REGISTRATION OF CITIZENS' RIGHTS TO LAND PLOTS WITHIN THE FRAMEWORK OF THE LAW ON DACHA AMNESTY**

**T.M. Zakharova, O.S. Lazareva, A.A. Artemyev**

***Abstract.** This article analyzes the provisions of Federal Law No. 93-FL of 30 June 2006 «On Amendments to certain Legislative Acts of the Russian Federation on the issue of registration in a simplified manner of citizens' rights to certain objects of immovable property», features of registration of citizens' rights to land plots in a simplified manner. The problems of application of this law and the ways to solve them were revealed.*

***Keywords:** land, land plot, law, clarification of borders, taxes, complex cadastral works.*

Об авторах:

ЗАХАРОВА Татьяна Михайловна – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: [tmzaxarowa@yandex.ru](mailto:tmzaxarowa@yandex.ru)

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: [lazos\\_tvgu@mail.ru](mailto:lazos_tvgu@mail.ru)

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, профессор кафедры геодезии и кадастра, проректор по НИИД, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: [aaartemev@rambler.ru](mailto:aaartemev@rambler.ru)

About the authors:

ZAKHAROVA Tatiana Mikhailovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [tmzaxarowa@yandex.ru](mailto:tmzaxarowa@yandex.ru)

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [lazos\\_tvgu@mail.ru](mailto:lazos_tvgu@mail.ru)

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Vice-Rector for SaIA, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [aaartemev@rambler.ru](mailto:aaartemev@rambler.ru)

## К ВОПРОСУ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ В НАЛОГОВОЙ СФЕРЕ

В.В. Карцева, В.И. Виноградова

© Карцева В.В., Виноградова В.И., 2023

***Аннотация.** Статья посвящена анализу и исследованию юридической сущности ответственности за правонарушения в налоговой сфере. Изучены виды юридической ответственности. Разобрана правовая природа налоговой ответственности, приведены ее признаки. Авторами вычленены некоторые проблемы, связанные с осуществлением ответственности граждан на практике и приведены мнения различных ученых по поводу сложившейся ситуации. Обоснована самостоятельность налоговой ответственности в системе юридической ответственности.*

***Ключевые слова:** юридическая ответственность, налог, правонарушение, налогоплательщик, штраф.*

Налогово-бюджетная (фискальная) политика – одна из основных функций государства. Сбор и своевременная уплата налоговых платежей предусмотрены настоящим законодательством РФ и обязательны на всей ее территории. Налоговые сборы – основной источник пополнения бюджетов всех уровней.

Несвоевременное исполнение (или неисполнение) закона по уплате налогов предполагает юридическую ответственность налогоплательщиков. Согласно ст. 106 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ), «налоговым правонарушением признается виновно совершенное противоправное (в нарушение законодательства о налогах и сборах) деяние (действие или бездействие) налогоплательщика, плательщика страховых взносов, налогового агента и иных лиц, за которое настоящим Кодексом установлена ответственность» [1]. Кроме того, в НК РФ отдельный раздел посвящен теме исследования налоговых правонарушений («Раздел VI. Налоговые правонарушения и ответственность за их совершение»).

Нарушителями налогового законодательства выступают как организации, так и физические лица, о чем тоже говорится в НК РФ [1]. Дополнительно следует учитывать, что ответственность за совершение налоговых правонарушений регламентирована Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ), однако за существенные нарушения закона предусмотрена и уголовная ответственность. Таким образом, за разные налоговые нарушения могут быть установлены разные типы юридической ответственности. Разберемся в



теме. Разделение правонарушений на различные виды ответственности связано с тем, что при каждом из них причиняется совершенно разный размер ущерба.

После изучения и анализа литературы и мнений научного сообщества по вышеуказанной тематике можно сделать неоднозначные выводы. Одни ученые утверждают, что налоговая ответственность является самостоятельным видом юридической ответственности. Другие говорят, что налоговая ответственность – это административная ответственность, и подчеркивают схожие признаки. Кроме того, существуют мнения исследователей о включении в налоговую ответственность всех видов ответственности за нарушения правовых норм в сфере налогов и налогообложения, включая уголовную и административную ответственность; в целом они подразумевают определенную систему налоговых правонарушений. Курдюкова Ю.С. выделяет «материальные и процессуальные критерии, позволяющие разграничить административную и налоговую ответственности» [2, с. 617].

Так, в законодательстве большинства зарубежных стран налоговые нормы, предусматривающие ответственность за налоговые нарушения, содержатся только в актах налогового законодательства и не выносятся в уголовные или административные кодексы [3]. При этом отсутствие одного определенного подхода к пониманию налоговой ответственности связано с отсутствием законодательного закрепления данного понятия в нормативных правовых актах. Тупанчески Н.Р. отмечает: «Отдельные зарубежные исследователи российского налогообложения вообще допускают по аналогии с законодательством зарубежных государств включение в НК РФ уголовно-правовых норм, предусматривающих ответственность за преступления в налоговой сфере» [4].

Стоит отметить, что к любому из указанных видов ответственности нарушитель может быть привлечен только в судебном порядке. Есть важное условие: если закон нарушил индивидуальный предприниматель или же организация, иск подается в арбитражный суд, а в случае, когда нарушитель – физическое лицо, то в суд общей юрисдикции.

Налоговые правонарушения представлены в гл. 16 НК РФ. Согласно п. 1 ст. 114 НК РФ, «мера ответственности выражается в наложении на виновное лицо налоговой санкции» [1], обычно в виде денежного взыскания в размере, установленном НК РФ.

Что касается административной ответственности, то обычно несут ее должностные лица (чаще всего это директор или главный бухгалтер компании). В гл. 15 КоАП РФ приведены нарушения в налоговой сфере. При этом к административной ответственности (в соответствии с примечанием к ст. 15.3 КоАП РФ) «могут быть привлечены только должностные лица, которые нарушили закон в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих служебных обязанностей» [5].

Приведем в пример основные правонарушения, за которые предусмотрена административная ответственность:

1. Ст. 15.5 КоАП РФ: «Несоблюдение сроков сдачи отчетности». Санкция – штраф от 300 до 500 руб. (в некоторых случаях вместо штрафа может быть вынесено предупреждение).

2. Ст. 15.6 КоАП РФ «Непредставление в ФНС документов, необходимых для осуществления контроля». Санкция – штраф от 300 до 500 руб., должностному лицу госоргана – от 500 до 1 тыс. руб.

3. Ст. 15.11 КоАП РФ «Ненадлежащее ведение бухучета». Санкция – штраф в размере от 5 до 10 тыс. руб., повторно – от 10 до 20 тыс. руб. либо лишение права на осуществление трудовой деятельности в занимаемой должности на срок от 1 года до 2 лет.

Рассмотрим уголовную ответственность. Необходимо отметить, что организация как таковая уголовную ответственность не несет. Тем не менее к ответственности могут быть привлечены директор, главный бухгалтер, учредители или иные лица.

Санкция, т.е. наказание, сильно зависит от размера ущерба – крупного или особо крупного, причем каждый случай (нарушение) индивидуален.

Факт неуплаты налогов в меньшем, чем установлено законодателем для крупного, размере не позволяет квалифицировать правонарушение как уголовное преступление. Однако это вовсе не означает, что нарушитель не будет привлечен к ответственности, так как обязанность по уплате штрафов, установленных административным законодательством, у него сохранится (в случае привлечения к административной ответственности). При этом законодатель освобождает от уголовной ответственности лиц, совершивших налоговое преступление впервые и погасивших сформировавшуюся у них задолженность, а также уплативших все сопутствующие пени и штрафы [6].

Если размер ущерба является крупным, нарушителю придется заплатить штраф в размере от 100 до 300 тыс. руб. В качестве альтернативы суд может вынести решение о взыскании средств, заработанных виновником за время от 1 года до 2 лет, или приговорить его к принудительным работам (не более чем на год). В качестве крайней меры суд может лишить нарушителя свободы на срок до года.

За уклонение, размер которого является особо крупным, нарушителя могут оштрафовать на сумму от 200 тыс. до 0,5 млн руб. или на эквивалент его дохода за период от 1,5 до 3 лет. Кроме того, суд может привлечь виновного к принудительным работам продолжительностью до 3 лет или лишить свободы на такой же срок.

В ст. 199 Уголовного кодекса (УК) РФ устанавливается ответственность за аналогичное нарушение закона, совершенное организацией. Санкция для руководителя в этом случае более жесткая: за ущерб в

крупном размере нарушителя оштрафуют на сумму от 100 тыс. до 0,5 млн руб. или лишат дохода за период от 1 года до 2 лет. Кроме того, суд может принять решение о его привлечении к принудительным работам (не более чем на 2 года), арестовать его (до полугода) или лишить свободы на срок до 2 лет [6]. За налоговые правонарушения возникает ответственность не только у налогоплательщиков, но и у налоговых агентов. Ярким примером налогового агента является работодатель, который удерживает с зарплаты своих работников НДФЛ и самостоятельно передает его в Федеральную налоговую службу. Положения ст. 199.1 УК РФ устанавливают меру ответственности налогового агента, не исполняющего возложенные на него обязательства с целью удовлетворения личных интересов [6].

Еще одна важная проблема – установление доверительных отношений с налогоплательщиками, основанных на понимании своей ответственности перед государством и добровольном исполнении гражданских обязанностей. При решении данной проблемы количество правонарушений, влекущих за собой административную ответственность, снизится, а это, в свою очередь, позволит не только повысить качество работы налоговых органов, но и проработать действующее законодательство.

Пути снижения риска налоговых правонарушений:

- 1) улучшение качества обслуживания посетителей налоговых органов;
- 2) своевременное и подробное информирование налогоплательщиков об уплате налогов.

В результате всего вышесказанного можно сделать вывод, что в настоящее время в российском законодательстве имеются определенные проблемы в сфере осуществления ответственности за преступления, связанные с нарушением налогового законодательства. Решение данных проблем в первую очередь заключается в создании действенного и четко работающего механизма юридической ответственности. Данный момент крайне важен. В итоге одной из наиболее актуальных проблем, связанных с законотворческой деятельностью, в частности с принятием норм административной ответственности за преступления, связанные с налоговым законодательством, является установление общих, унифицированных норм административного и налогового права. При этом данные нормы должны быть универсальными и соответствовать всем требованиям действующего законодательства.

В современных условиях механизм доработки налогового законодательства работает в полной мере. На сегодняшний день разрабатывается множество законопроектов, которые существенным образом восполняют некоторые пробелы, существующие в законодательстве. Так, в Государственной Думе предлагается провести реформу, согласно которой в КоАП РФ войдут новые статьи налоговых правонарушений. Благодаря данным

нововведениям планируется унифицировать нормы, а также расширить круг субъектов налоговой ответственности. Однако вместе с этим планируется ужесточить санкции за некоторые правонарушения в сфере налогов.

Подводя итог, следует сказать, что в связи с динамичным развитием общества нужно постоянно совершенствовать законодательство. Ответственность, к которой привлекается лицо, допустившее нарушение налогового законодательства, может быть налоговой, административной и даже уголовной. Вид санкций и порядок их применения зависят от того, какое именно действие (или бездействие) было совершено нарушителем, а также от размера ущерба, который он причинил государству.

### **Библиографический список**

1. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата обращения: 21.02.2023).

2. Курдюкова Ю.С. К вопросу о соотношении налоговой ответственности с иными видами юридической ответственности // Современные научные исследования и разработки. 2019. № 1 (30). С. 617–619.

3. Козырин А.Н. Налоговое право зарубежных стран: вопросы теории и практики. М.: Манускрипт, 1993. 112 с.

4. Тупанчески Н.Р. Уклонение от уплаты налогов в современном праве. М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2001. 246 с.

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федер. закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/) (дата обращения: 23.02.2023).

6. Уголовный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/) (дата обращения: 23.02.2023).

## **ON THE ISSUE OF LIABILITY FOR VIOLATIONS IN THE TAX SPHERE**

**V.V. Kartseva, V.I. Vinogradova**

***Abstract.** The article is devoted to the analysis and research of the legal essence of responsibility for offenses in the tax sphere. The types of legal liability have been studied. The legal nature of tax liability is analyzed, its signs are given. The authors have identified some problems that manifest themselves in the implementation of the responsibility of citizens in practice and given the*

*opinions of various scientists about the current situation. The independence of tax liability in the system of legal liability is substantiated.*

**Keywords:** *legal liability, tax, offense, taxpayer, fine.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ВИНОГРАДОВА Валерия Игоревна – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: lera2106@inbox.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

VINOGRADOVA Valeria Igorevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lera2106@inbox.ru

УДК 332.6

## **К ВОПРОСУ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**В.В. Карцева, Е.С. Гамаюнова**

© Карцева В.В., Гамаюнова Е.С., 2023

***Аннотация.** В статье рассмотрены основные подходы к оценке объектов недвижимости: сравнительный, затратный, доходный. Выявлены их общие черты, а также различия. В процессе исследования поэтапно разобран каждый подход. Описаны различные методы при использовании подходов.*

***Ключевые слова:** оценка, рыночная стоимость, подходы к оценке, методы оценки, оценщик, рынок недвижимости, факторы стоимости.*

В настоящее время в России складываются и развиваются рыночные отношения. Различные виды объектов участвуют в гражданском обороте. Развитие рынка требует оказания качественных услуг по независимой оценке для участников сделок, фискальных органов, при решении спорных вопросов и пр. Наиболее востребована оценка недвижимости как наиболее значимого для общества вида собственности. Многообразие видов

недвижимости требует от оценщиков использования различных методов в рамках основных подходов к оценке.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» от 14 апреля 2022 года № 200, констатирует: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы» [1]. Законодательство дает право оценщику использовать один или несколько подходов к оценке и в рамках этих подходов – любые методы оценки в любом количестве. Использование того или иного подхода или нескольких подходов обусловлено видом объекта оценки, доступностью информации о подобных объектах, надежностью и достоверностью источников. В каждом подходе существуют разнообразные методы оценки.

Подходы к оценке различных объектов имеют концептуальное сходство. Однако конкретный оцениваемый объект определяет выбор метода оценки. Это следует из принципов оценки, специфичных и присущих только конкретному подходу. Выбирая тот или иной подход, оценщик должен учитывать цели и задачи оценки, а также предполагаемое использование ее результатов. Рассмотрим различные подходы к оценке недвижимости с точки зрения области их применения, основных базовых принципов, а также остановимся на некоторых методах оценки.

*Сравнительный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Этот подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Сравнительный подход может использоваться для определения, помимо стоимости, других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устаревания, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход базируется на двух принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, вклада. Первый отражает ценообразование на свободном рынке: равновесная цена формируется при уравнивании интересов продавца и покупателя. Второй важен при определении величины корректировок цен аналогов. Вклад означает изменение стоимости при наличии или отсутствии какого-либо элемента. При этом принимается во внимание принцип предельной полезности.

В случае использования сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;

при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;

для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта удельные показатели стоимости;

в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в ходе оценки недвижимости могут задействоваться качественные (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие), количественные (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие) методы, а также их сочетания.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении действий:

1. Подробном исследовании рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2. Определении подходящих единиц сравнения и проведении сравнительного анализа по каждой единице.

3. Сопоставлении оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

4. Приведении ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

*Затратный подход* является совокупностью методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта (с учетом его износа и права пользования земельным участком).

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоит на рынке объект с аналогичной полезностью.

Затратный подход больше всего подходит для оценки объектов с неразвитым рынком, для цели налогообложения, страхования, при оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию. Хорошие результаты затратный подход дает в случае достаточно обоснованной стоимости земельного участка и при незначительном накопленном износе улучшений.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.

2. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания. В основе расчета этой стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на конкретную дату.

3. Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.

4. Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора).

5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка [2].

*Доходный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Установление рыночной стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода базируется на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, т.е. покупатель объекта недвижимости, приобретает его, чтобы в будущем получить доходы от использования. Если принимать во внимание, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, то стоимость недвижимости будет определяться как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Иными словами, стоимость объекта недвижимости представляет собой текущую стоимость будущих доходов, генерируемых объектом оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

метод прямой капитализации используется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному применению. Определение стоимости объектов недвижимости с помощью данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом находится на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов



проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиниц, ресторанов, автозаправочных станций), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и определение на основе этого прогноза потенциального валового дохода.

2. Расчет действительного валового дохода (ДВД) на основе анализа потерь от недоиспользования площадей и недосбора арендной платы. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100 % площадей здания. Потери арендной платы происходят из-за неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые сверх арендных платежей.

3. Расчет издержек при эксплуатации оцениваемой недвижимости, основанный на анализе фактических издержек на ее содержание и (или) типичных издержек на данном рынке. Бывают условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, платежи за земельный участок), условно-переменные (коммунальные, текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала и т.п.) расходы; расходы на замещение (на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания). Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта [3].

Таким образом, при изучении темы были рассмотрены основные подходы к оценке недвижимости с учетом требований новых федеральных стандартов, а также обозначена область применения подходов и указан порядок проведения оценки.

### **Библиографический список**

1. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки: приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 14.04.2022 № 200. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_415358/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/) (дата обращения: 24.02.2023).

2. Правовые основы оценочной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.plam.ru/bislit/predprinimatelskoe\\_pravo/p21.php](http://www.plam.ru/bislit/predprinimatelskoe_pravo/p21.php) (дата обращения: 24.02.2023).

3. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости: учебное пособие. М.: ИНФРА-М, 2008. 229 с.

### **ON THE ISSUE OF USING APPROACHES IN THE ASSESSMENT OF REAL ESTATE**

**V.V. Kartseva, E.S. Gamayunova**

***Abstract.** The article discusses the types of approaches to the assessment of real estate: comparative, costly, profitable. Their common features are revealed, as well as differences in approaches. In the course of the research, each of the approaches is analyzed step by step. Special methods are identified when using each of the above methods.*

***Keywords:** market value assessment, approaches, appraiser, real estate market, valuation factors, valuation methods.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ГАМАЮНОВА Екатерина Сергеевна – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: kate-gam@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

GAMAYUNOVA Ekaterina Sergeevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: kate-gam@mail.ru

## ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

В.В. Карцева, Д.Э. Гессель

© Карцева В.В., Гессель Д.Э., 2023

***Аннотация.** Статья посвящена вопросам оспаривания результатов кадастровой оценки. Рассмотрены основные причины оспаривания кадастровой стоимости и процедуры, которые необходимо пройти для получения справедливой оценки стоимости собственности. Особое внимание уделено роли экспертов и юристов в оказании помощи владельцам в этом процессе.*

***Ключевые слова:** кадастровая оценка, недвижимост, оспаривание результатов.*

Кадастровая оценка – важный инструмент определения нормативной стоимости объектов, являющейся базой для налогообложения недвижимости и сделок с ней, для оценки кредитных рисков и др. Результаты кадастровой оценки могут быть оспорены, если оценку провели неправильно или владельцы недвижимости не согласны с ее результатами [3].

Оспаривание результатов кадастровой оценки – сложный процесс, требующий наличия знаний в области юриспруденции, экономики и статистики, инженерных дисциплин. Оспаривание может быть связано с различными причинами:

1. Недостаточностью данных. Кадастровая оценка требует большого объема информации, например о рынке недвижимости, статистической, о местоположении, о характеристиках самого объекта и т.д. Если данные недостаточны или неточны, это может привести к ошибочным результатам указанной оценки.

2. Ошибками в методологии. Кадастровая оценка основана на различных подходах: сравнительном, доходном и затратном. Если подход к оценке выбран неверно либо неправильно применена методология того или иного подхода, это может привести к ошибочным результатам кадастровой оценки.

3. Ошибками в оценке. Ошибки могут возникнуть при оценке земельных участков и объектов капитального строительства. Имеют место математические ошибки, ошибки в количественных и качественных характеристиках объектов оценки.

4. Несогласием с результатами. Иногда владельцы объектов недвижимости могут не соглашаться с результатами кадастровой оценки, особенно если оценка значительно выше, чем они ожидали [5].

Владельцы земельных участков и объектов недвижимости имеют право оспорить результаты кадастровой оценки, если считают, что оценка была проведена неправильно или если они не согласны с результатами. Процедура оспаривания может варьироваться в каждой стране в зависимости от законодательства, однако общие шаги включают:

1. Подачу заявления. Владельцы земельных участков и объектов недвижимости должны подать заявление в соответствующий орган или учреждение, ответственное за проведение кадастровой оценки.

2. Проведение повторной оценки. Орган или учреждение должны провести повторную оценку объекта недвижимости, используя другую методологию или другие данные, если это необходимо.

3. Рассмотрение жалобы. Если владелец земельного участка или объекта недвижимости не удовлетворен результатами повторной оценки, он может обратиться в суд или арбитражный суд для рассмотрения жалобы.

4. Решение суда. Суд или арбитражный суд должны вынести решение по жалобе, которое может быть принято как окончательное решение данного вопроса [1].

Оспаривание результатов кадастровой оценки может быть разрешено различными способами:

1. Повторной оценкой. Орган или учреждение, ответственное за проведение кадастровой оценки, может провести повторную оценку земельного участка или объекта недвижимости, используя другую методологию или другие данные.

2. Консультацией с экспертами. Владельцы земельных участков и объектов недвижимости могут обратиться к экспертам в области недвижимости, юриспруденции или экономики для получения консультаций и рекомендаций.

3. Соглашением. Владельцы земельных участков и объектов недвижимости могут достигнуть соглашения с органом или учреждением, ответственным за проведение кадастровой оценки.

4. Судебным разбирательством. Если другие способы не приводят к решению проблемы, владельцы земельных участков и объектов недвижимости могут обратиться в суд или арбитражный суд для рассмотрения жалобы и получения окончательного решения [4].

Кадастровая оценка в России проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Если собственник имущества (или заинтересованное лицо) не согласен с результатами кадастровой оценки, он может обратиться в суд с заявлением об их оспаривании.

Примеры судебных дел, связанных с оспариванием результатов кадастровой оценки в России [6]:

1. Дело о споре между ООО «Зеленстрой» и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) касательно признания кадастровой стоимости земельного участка недействительной (решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-6823/17 от 26 апреля 2017 года). ООО «Зеленстрой» считало, что кадастровая стоимость земельного участка была завышена. В итоге суд признал результаты кадастровой оценки недействительными и обязал Росреестр провести новую кадастровую оценку.

2. Дело о споре между ООО «Северсталь» и Росреестром касательно признания кадастровой стоимости земельного участка недействительной (решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-186632/18-108-3888 от 23 октября 2018 года). ООО «Северсталь» считало, что кадастровая стоимость земельного участка была завышена, поскольку не учитывались неблагоприятные грунтовые условия и наличие на участке строений, не указанных в кадастре. Суд признал результаты кадастровой оценки недействительными и обязал Росреестр провести новую кадастровую оценку.

3. Дело о споре между ООО «Алмаз-Антей» и Росреестром касательно признания кадастровой стоимости земельного участка недействительной (решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-76687/17-56-624 от 20 июня 2019 года). ООО «Алмаз-Антей» считало, что кадастровая стоимость земельного участка была завышена, поскольку не учитывались высоковольтные линии электропередачи и наличие подземных коммуникаций, мешающих использованию участка в полной мере. Суд признал результаты кадастровой оценки недействительными и обязал Росреестр провести новую кадастровую оценку, учитывая указанные факторы.

4. Дело № 33-КГ20-5, по которому в 2020 году Верховный Суд РФ вынес вердикт, связанное с оспариванием решения органов кадастровой оценки о повышении кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае суд решил дело в пользу заявителя, который доказал неправомочность действий органов кадастровой оценки и несоответствие решения закону.

Выше были приведены лишь несколько примеров из множества дел, касающихся оспаривания результатов кадастровой оценки в России. В каждом конкретном случае суд принимает решение на основе представленных доказательств и аргументов сторон. Кроме того, результаты кадастровой оценки могут быть оспорены не только в судебном порядке, но и через административные или внесудебные процедуры.

Таким образом, кадастровая стоимость может быть установлена в размере рыночной. Если кадастровая оценка является массовой и определяется на период до следующей кадастровой оценки, то рыночная оценка выполняется для конкретного объекта на конкретную дату, совпадающую с датой определения кадастровой стоимости. В данном случае говорят не об оспаривании результатов кадастровой оценки, а об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

В заключение можно сказать, что оспаривание результатов кадастровой оценки – важный инструмент защиты прав собственности на земельные участки и неотделимые от них объекты. Тем не менее перед тем как подавать апелляцию на результаты оценки, необходимо тщательно изучить документацию и основания, на которых проводилась оценка.

### **Библиографический список**

1. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2017. 216 с.

2. Васильева Н.В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель: учебное пособие для среднего профессионального образования. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2023. 156 с.

3. Лепихина О.Ю., Киселев В.А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов. М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. 144 с.

4. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2023. 153 с.

5. Худолеева С. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов. М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2012. 92 с.

6. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием результатов государственной кадастровой оценки, в 2011–2012 годах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.ocenchik.ru/docs/1953-sudebnaya-praktika-osparivaniem-rezultatov-gosudarstvennoy-kadastrvoy-ocenki.html> (дата обращения: 13.01.2023).

## **CHALLENGING THE RESULTS OF THE CADASTRAL ASSESSMENT**

**V.V. Kartseva, D.E. Gessel**

***Abstract.** The article is devoted to the issues of challenging the results of cadastral valuation. The main reasons for challenging the cadastral value and the procedures that must be followed to obtain a fair valuation of the property*

*are considered. Special attention is paid to the role of experts and lawyers in helping owners in this process.*

**Keywords:** *cadastral valuation, real estate, challenging the results, experts, lawyers.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ГЕССЕЛЬ Диана Эдуардовна – студентка 2-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: di.gess03@gmail.com

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

GESSEL Diana Eduardovna – 2nd year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: di.ges03@gmail.com

УДК 336.2:347.214.2:528.4(091)

## **ИСТОРИКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЭЛЕМЕНТА ИМУЩЕСТВА В РОССИИ**

**В.В. Карцева, В.А. Каширина, В.А. Уварова**

**© Карцева В.В., Каширина В.А.,  
Уварова В.А., 2023**

***Аннотация.** Статья посвящена анализу истории возникновения, становления и развития налогообложения в хронологической последовательности. Выявлены тенденции развития рассматриваемых общественных отношений. Рассмотрены особенности недвижимости как объекта налогообложения. Определены основные проблемы, возникающие при нормативно-правовом регулировании налогообложения недвижимости. Обоснованы рекомендации по усовершенствованию системы налогообложения в России на современном этапе развития.*

***Ключевые слова:** история, развитие, налог, налогообложение, ЕГРН, недвижимое имущество, перспективы развития.*

В России система налогообложения имущества, в частности недвижимости, прошла долгий путь становления. Авторами настоящей статьи проведен анализ некоторых изменений в подходах и методах в данной сфере деятельности с точки зрения историко-правового аспекта.

Налоговые отношения, как и другие общественные, можно условно разделить на этапы, которые предопределены не только развитием во времени (хронологией), но и изменением сущности такого объекта налогообложения, как недвижимость.

Исследование исторического опыта дало возможность понять и выявить связи между теоретико-функциональной предназначенностью налогообложения недвижимости и непосредственно практическим его применением, а кроме того, определить возможные тенденции вышеуказанного соответствия.

Путем теоретических исследований было установлено, что в самом начале налог на имущество был чуть ли не единственным видом налога, подразумевавшимся как налог с доходов. Недвижимое имущество на первом этапе не выделялось в качестве самостоятельного объекта налогообложения. Причина заключается в том, что это был первый опыт возникновения и становления налоговых отношений. Тогда было важно, чтобы налоги не ограничивали производительную деятельность собственника [1].

При распаде Древнерусского государства на отдельные княжества объектом обложения становится земля. С давних времен земельный налог прошел множество формаций с точки зрения изменения и улучшения принципов и подходов. Уникальным стал уравнительный принцип, т.е. так называемый налог с сохи. Сохой называли земельный участок с определенным качеством земли, а обложение – посошным. При таком обложении население сокращало свои участки и стремилось уйти на окраины, чтобы уклониться от уплаты налогов. Впоследствии «соха» как единица измерения налога была заменена на «двор»: в 1679 году ввели подворный налог. В связи с этим увеличилось число налогоплательщиков. Тем не менее в последующем налог был реформирован. Только в 1875 году в Российской империи появился полноправный государственный поземельный налог. Министерство финансов утверждало величину налога для каждой административно-территориальной единицы. Ставка устанавливалась индивидуально для каждой губернии с правом дифференциации внутри нее. Данная система позволяла перекладывать налог на крестьянские дворы. Особенность заключалась в том, что отсутствовала обязательная для всех землевладельцев единая ставка. В дальнейшем распределением налогов занимались земства, т.е. уездное дворянство. В конце XIX века ставки были уменьшены на 50 % со сроком на 10 лет из-за больших недоимок. Это привело к значительному уменьшению роли поземельного налога в формировании государственного бюджета.



В результате проведенных исследований можно сделать вывод, что в дореволюционной России существовала реальная система налогообложения. Она была ориентирована на уравнительный и раскладочный принципы, не учитывала платежеспособность налогоплательщиков. До 1916 года в России не существовало единого подоходного налога, которым бы могли облагаться все доходы плательщика.

Развитие предпринимательства, а также повышение доходов различных слоев населения потребовали совершенствования национальной системы налогообложения, а именно введения подоходного налогообложения. Данное обстоятельство привело к тому, что налоги на имущество в Российской империи отошли на второй план. Однако наряду с этим имущество рассматривалось как один из наиболее надежных источников дохода, с которого по-прежнему налог взимался иначе, чем с других доходов.

Второй этап развития налогообложения недвижимости в России наступил в связи с переходом к НЭП. Первой попыткой решения вопроса о применении совместной или раздельной системы обложения доходов или имущества, в том числе недвижимого, с целью определения реального финансового положения налогоплательщика стало объединение имущественных налогов в общеподоходно-поимущественный. Факты владения и получения дохода были неотделимы, а недоимка по доходам могла относиться к имуществу. Налог устанавливался в виде основного (классного) и дополнительного (прогрессивного), однако он не отвечал принципу эффективности. Более 93 % всех плательщиков не имели крупных накоплений, а затраты на взимание налога были велики.

Впоследствии имущественные доходы стали облагаться по факту их получения, и в 1924 году поимущественный налог в составе подоходного был упразднен и преобразован в подоходный. Этот вид налога не получил должного распространения, так как круг лиц, облагаемых им, был неправомерно сужен из-за применения классового подхода. В дальнейшем налоги на имущество все больше обособлялись от налога с дохода (прибыли), выполняли функцию изъятия (третий этап).

При установлении налогов на имущество государство стало учитывать принципы реальности и всеобщности налогообложения. В связи с этим одновременно с подоходно-поимущественным налогом взимался квартирный налог. В СССР с середины 1920-х годов местным советам разрешалось вводить квартирный налог для увеличения потока средств, направляемых на жилищное строительство, за счет повышения уровня налогообложения «нетрудовых элементов». Государство, помимо фискальных целей, стало использовать регулирующие возможности налогов на имущество. Налог взимался с владельцев торговых и промышленных предприятий, строений в городах и сдаваемых в наем помещений вне

городов. После проведения налоговой реформы 1930–1932 годов квартирный налог был упразднен.

В 1923 году устанавливалось взимание рентного налога с городских и других земель, изъятых из сельскохозяйственного оборота. Налог состоял из двух частей: основной и дополнительной ренты. Основная взималась в виде твердых окладов в размере средней доходности и стоимости земель в данной местности. Она представляла собой компенсацию от выпадения земли из сельскохозяйственного оборота и поступала в доход государства. Дополнительная рента, поступавшая в доход местного бюджета, взималась в зависимости от доходности участков, местоположения, способов использования и других условий.

С 1 октября 1927 года основная и дополнительная рента были объединены. В связи с проведением налоговой реформы 1930 года при взимании налога со строений произошли определенные изменения, а такая форма налогообложения, как рента с городских земель, прекратила существование.

Относительно налогообложения имущества юридических лиц можно отметить, что до Октябрьской революции 1917 года в России существовал поимущественный налог в форме общеобязательного промыслового налога с недвижимого имущества в городах, поселках и местечках. В период НЭП был введен промысловый налог, который представлял собой первый денежный налог, включающий в себя патентный и уравнительный сборы.

После перехода на новый порядок планирования и экономического стимулирования в 1966 году в целях лучшего использования основных фондов и оборотных средств была введена плата в бюджет за эти фонды. Плательщиками платы выступали государственные планово-прибыльные объединения, предприятия, организации промышленности, строительства и других отраслей народного хозяйства, в балансах доходов и расходов (финансовых планах) у которых был предусмотрен этот платеж. С 1979 года плату за фонды стали исчислять по установленным нормам (ставка), дифференцируемым по отраслям промышленности.

В дальнейшем налоги на имущество все больше обособлялись от налогов с доходов, прибыли, выполняя специфическую функцию: изъятие так называемой дифференцированной ренты, выражающейся в том, что сам факт владения определенным видом имущества создавал благоприятные условия для получения доходов и от владения имуществом, и от деятельности, основанной на использовании этого имущества.

В 1981 году в соответствии с Положением о местных налогах взамен ранее действовавших поимущественного и земельного налогов были введены налог с владельцев строений, земельный налог и налог с владельцев транспортных средств.

Таким образом, можно заметить, что при взимании налогов не выполнялся принцип реальности, т.е. соответствия реальной, действительной стоимости имущества.

В ходе радикальной налоговой реформы конца 1980-х – начала 1990-х годов в России был введен блок законов, регулирующих налогообложение имущества. Многие имущественные налоги стали новыми по своему содержанию. Они были ориентированы на развитие в стране рыночной экономики, соответствующих имущественных отношений и учет новых принципов налогообложения. За время действия законодательства, регулирующего налогообложение имущества, в него было внесено множество поправок и изменений, повлекших расширение сферы действия имущественных налогов, налогооблагаемой базы и перечня подлежащих обложению видов имущества.

Исторический опыт установления и взимания налогов, связанных с недвижимостью, показывает, что определенный этап развития концепции налогообложения недвижимости зависел от социально-экономических условий развития общества, организации финансовой системы и других факторов, влияющих на реализацию целей и решение задач налоговой политики в этой области [2].

На современном этапе развития рыночных отношений налоговый институт имеет огромное значение, поэтому возникает необходимость в реформировании налоговой системы в целом. В условиях современной российской экономики государственная налоговая политика динамично совершенствуется, что подтверждается последними нововведениями в налоговом законодательстве. На сегодняшний день в России действует реформа, улучшающая технологию и процесс исчисления и взимания налогов, а также качество и достоверность официальной отчетности доходов и имущества. Наиболее активно проявляется внедрение по всей территории РФ единого налога на недвижимость, предусматривающего повышение доходов бюджетной системы России.

Проблемой внедрения налогов на имущество является то, что при их взимании не учитывается индивидуальная платежеспособность налогоплательщика. Она определяется только характеристиками имущества, и это негативно сказывается на платежеспособности слоев населения с низкими доходами, вызывает недовольство в обществе. Для сглаживания социальной напряженности законодатели разработали процедуру поэтапного внедрения данного налога, рассчитанную на пять лет.

С принятием закона о введении налога на недвижимое имущество физических лиц законодателям пришлось столкнуться с рядом проблем:

1. Отсутствием на рынке недвижимости достоверной информации о состоянии цен, что делает невозможным объективную оценку объекта налогообложения.

2. Отсутствием необходимого количества специалистов – оценщиков недвижимости – для проведения столь масштабной реформы в сфере налогообложения.

3. Отсутствием данных об объектах недвижимости в реестре государственного кадастра недвижимости.

4. Наличием большого количества незарегистрированных объектов налогообложения.

5. Слабо развитой взаимосвязью государственных органов, что проявляется при обмене информацией о налогоплательщиках.

6. Уклонением хорошо обеспеченных граждан от регистрации вновь построенных объектов, имеющих высокую стоимость, а также отсутствием у оценщиков возможности провести свою работу на этих территориях.

7. Отсутствием законодательной базы, которая бы позволила беспрепятственно осуществлять оценку любых объектов недвижимости, в том числе санкций за воспрепятствование проведению оценочных работ.

8. Опасениями, связанными с возможным снижением спроса на недвижимость.

9. Недовольством граждан повышением уровня расходов на содержание жилья [3].

Налог на имущество организаций – региональный, так что конкретные ставки по нему устанавливаются законами субъектов РФ. Налог на имущество физических лиц – местный. Его устанавливают муниципальные власти с учетом норм Налогового кодекса РФ. Земельный налог также является местным, зачисляется в местный бюджет по месту нахождения объекта налогообложения.

Внедрение единого налога на недвижимость имеет положительный характер. Благодаря этой процедуре значительно сократятся затраты на администрирование налога за счет слияния двух налогов – на имущество и землю; появится перспектива создания единой базы данных по объектам недвижимости. В настоящее время начал действовать и будет развиваться постоянный и надежный источник налоговых поступлений в местные бюджеты, в основе которого лежит справедливый принцип распределения налогового бремени [4]. Помимо этого, постоянные доходы местного бюджета будут стимулировать реализацию социально-экономических проектов, призванных повысить уровень жизни населения.

Подводя итог, можно сделать вывод, что введение единого налога на недвижимость, действующего на всей территории России, и полный переход на кадастровое исчисление налога позволят муниципалитетам существенно пополнить свои бюджеты. Это обеспечит удовлетворение насущных потребностей населения, значительно повлияет на качество жизни, благоустройство социальной недвижимости, а также повысит заинтересованность местных властей в развитии своей территории.

### **Библиографический список**

1. Налоги и налогообложение: учебное пособие / Г.Б. Поляк [и др.]. 5-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2023. 433 с.
2. Леонова Н.Г. История и теория налогообложения: учебное пособие. Хабаровск: ТОГУ, 2016. 83 с.
3. Понкратова Р.А. История развития налоговой системы России // Молодой ученый. 2019. № 49 (287). С. 387–389. URL: <https://moluch.ru/archive/287/64986/> (дата обращения: 11.02.2023).
4. Бейфус П.С., Мозговая Е.С. К вопросу об истории развития налогообложения в России // Молодой ученый. 2021. № 15 (357). С. 153–156. URL: <https://moluch.ru/archive/357/79959/> (дата обращения: 12.02.2023).

### **HISTORICAL AND LEGAL ASPECT OF REAL ESTATE TAXATION IN RUSSIA**

**V.V. Kartseva, V.A. Kashirina, V.A. Uvarova**

***Abstract.** The article is devoted to the analysis of the history of the origin, formation and development of taxation in chronological order. The tendencies of development of the considered social relations are revealed. The main problems arising in the regulatory and legal regulation of taxation are considered. Some methods and recommendations for improving taxation in Russia at the present stage are given.*

***Keywords:** history, development, tax, taxation, EGRN, real estate, development prospects.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: [vera.v.kartseva@gmail.com](mailto:vera.v.kartseva@gmail.com)

КАШИРИНА Вероника Александровна – магистрант, Тверской государственной технической университет, специалист 1-й категории по УМР деканата ИСФ, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: [mailveroniki@mail.ru](mailto:mailveroniki@mail.ru)

УВАРОВА Виктория Александровна – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: [viktoriyauvarova@yandex.ru](mailto:viktoriyauvarova@yandex.ru)

About the author:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [vera.v.kartseva@gmail.com](mailto:vera.v.kartseva@gmail.com)

KASHIRINA Veronika Aleksandrovna – Master's Student, Tver State Technical University, a Specialist of the 1st category in the EMW of the Dean's Office of ECF, Tver State Technical University, Tver. E-mail: mailveroniki@mail.ru

UVAROVA Victoria Alexandrovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: viktoriyauvarova@yandex.ru

УДК 332.21

## ПРОБЛЕМЫ УСТАНОВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

**В.В. Карцева, Л.В. Костина**

© Карцева В.В., Костина Л.В., 2023

***Аннотация.** В статье рассмотрена кадастровая стоимость, выступающая базой для налогообложения. Изучены официальные данные Росреестра о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в 2022 году. Проанализированы нововведения и изменения в вопросе кадастровой оценки, а также судебная практика. Изложены вопросы, возникшие при внесении изменений в законодательство о кадастровой оценке и связанные с применением досудебного порядка по данной категории дел, определением вида судопроизводства, состава лиц, участвующих в деле, особенностями доказывания. Выявлены некоторые особенности и проблемы, присущие переходному периоду в 2023 году. Предложены меры по усовершенствованию процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов.*

***Ключевые слова:** оспаривание, недвижимост, кадастровая стоимость, налоги, экспертиза, оценщик.*

Одним из способов пополнения бюджетов выступают налоги, в том числе налог на имущество, земельный налог, рассчитываемые от кадастровой стоимости объекта. Кадастровая стоимость – очень важный атрибут недвижимости, который, кроме того, является одной из основных характеристик, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Согласно ст. 378.2, 402, 403 Налогового кодекса РФ (НК РФ), «кадастровая стоимость является налоговой базой для налогообложения» [1]. Кадастровая стоимость может также выступать базой при определении арендной платы за пользование объектами недвижимости, использоваться для определения выкупной цены земельных участков,

установления начальной цены предмета на аукционе по продаже или аренде земельного участка.

В соответствии с Определением Конституционного Суда РФ от 3 июля 2014 года № 1555-О «рыночная стоимость определяется методами индивидуальной оценки, предполагает большую точность по сравнению с массовой оценкой, и по этой причине закон позволяет уточнить кадастровую стоимость, приравняв ее к рыночной» [2]. Таким образом, когда величину кадастровой стоимости находят с помощью методов массовой оценки, не могут быть учтены все индивидуальные особенности объекта. Так, к примеру, могут не учитываться обременения или ограничения земельного участка. При этом в наше время кадастровая стоимость объекта может быть оспорена из-за желания правообладателя уменьшить свои финансовые потери. Возможность оспаривания кадастровой стоимости в судебном или административном порядке закреплена и на законодательном уровне в различных нормативно-правовых актах (например, Федеральных законах № 135-ФЗ, 237-ФЗ).

Согласно официальным данным Росреестра, «за 2022 год общее количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, поданных в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра в рамках положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", составляет 4 173 единицы в отношении 6 293 объектов недвижимости» [3]. Анализируя обобщенные данные, можно отметить, что в большинстве случаев заявления были поданы в отношении земельных участков. Рассчитав сумму кадастровой стоимости до подачи заявлений и после, выявили некую закономерность: до оспаривания стоимость составляла 378 млрд руб., а после – 290 млрд руб., т.е. данный факт говорит о снижении кадастровой стоимости на 23,2 %.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости имеет крепкую и тщательно подобранную правовую базу. 2022–2023 годы – переходные. На этот период в Законе «О государственной кадастровой оценке» предусмотрены некоторые изменения:

1) для всех регионов РФ оценка производится раз в четыре года, однако для городов федерального значения этот срок составляет, как прежде, раз в два года;

2) с 2022 года субъекты РФ имеют право на досрочное рассмотрение бюджетной комиссией дел об оспаривании кадастровой стоимости. С 2026 года так будет на всей территории РФ;

3) бремя оспаривания кадастровой стоимости объекта через суд ложится на плечи праводержателя, а спор ведется на основании Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ).

В связи с переходным периодом в 2022–2023 годах временно определена иная процедура методов расчета налогов по кадастровой стоимости. При этом Федеральная налоговая служба (ФНС) должна иметь в виду мораторий на повышение. Данная особенность будет реализовываться посредством ряда мероприятий:

1) сведения по вышеуказанному временному периоду должны использоваться и публиковаться в базе ЕГРН на общих основаниях;

2) в 2023-м земельный налог будет посчитан по стоимости на начало 2022 года независимо от оценки нынешней;

3) Федеральная налоговая служба будет использовать данные за 2022 год, если кадастровая стоимость уменьшилась. При этом подобный порядок расчета будет использоваться и за 2023 год в 2024 году, хотя окончательное решение пока не сформировано.

С 2023 года процедуры оценки кадастровой стоимости объекта и ее оспаривания будут происходить иначе.

На сегодняшний день существует два способа оспаривания кадастровой стоимости объекта: досудебный и судебный.

Сначала в течение 6 месяцев после того, как утвердили новую кадастровую стоимость, при несогласии необходимо осуществить подачу заявления в государственное бюджетное учреждение (ГБУ) «Центр кадастровой оценки». В это время важно предъявить отчет об оценке рыночной стоимости объекта, чтобы рассмотреть спор на уровне ГБУ. Это и есть досудебный порядок урегулирования. В течение 30 дней при рассмотрении заявления учреждение выносит решение: оно может быть как положительное, так и отрицательное. В первом случае в ЕГРН вносятся откорректированные сведения о стоимости объекта (земельного участка или объекта капитального строительства (ОКС)). Та, которая указана в отчете, – рыночная. В случае отклонения заявления и отрицательного решения по спору есть возможность подать административный иск согласно КАС РФ. В настоящее время иск можно подать и без обращения в комиссию. В этом случае в обязательном порядке назначается экспертиза в зависимости от объекта. Для ОКС – строительно-техническая, для земельных участков – землеустроительная. При этом суд, рассмотрев все доказательства по делу и основываясь в том числе на мнении эксперта, вынесет решение, и, скорее всего, оно будет положительное.

Таким образом, разница состоит в том, что в 2023 году можно будет не обращаться в комиссию по оспариванию и не основываться на ее решении. Зачастую комиссия не указывает конкретно, на основании чего вынесено решение, и возможность устранения замечаний сразу ограничивается.

Рассмотрим основные проблемы, возникающие во время процедуры оспаривания кадастровой стоимости.



Первой проблемой, лежащей на поверхности, является непринятие отчетов комиссией по оспариванию, что вызвано чаще всего следующим: неверно составленные отчеты по рыночной оценке не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности. Встречаются следующие ошибки:

- 1) неверно определена дата оценки;
- 2) аналоги взяты после даты оценки;
- 3) объекты сравнения не являются аналогами;
- 4) неверно применены корректировки к ценам аналогов и пр.

Причин может быть множество. Решением для исключения подобной проблемы является внедрение унифицированного подхода к процессу определения рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой. Дополнительно оценщикам необходимо анализировать практические примеры, находящиеся в открытом доступе, а также изучать опыт коллег.

Еще одной (не менее важной) проблемой выступает то, что кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки, и это приводит к отклонению результатов оценки от рыночных. В данном случае усматривается неразвитость методологии кадастровой оценки. Чтобы подобрать более или менее точный аналог, нужно иметь больше данных об объекте оценки в ЕГРН. Тех данных, которые имеются в ЕГРН, явно недостаточно. Кадастровый инженер должен описывать объект более подробно в техническом плане, давать характеристику конструктивной схеме, основным конструкциям, инженерным коммуникациям и общему состоянию объекта.

Существует также проблема использования недостоверных сведений ЕГРН в ходе подготовки отчета о кадастровой оценке при подборе аналогов. В настоящее время орган регистрации недвижимости получает документы для работы через многофункциональные центры. Это документы в электронном виде, а именно сканированные копии, в некоторых случаях они некорректно отсканированы, не всегда читаемы, поэтому регистраторам приходится их расшифровывать. Так появляются технические ошибки в сведениях ЕГРН. Существуют неточности в сведениях, предоставляемых при регистрации.

Ошибки в ЕГРН вызваны и недостатками в механизмах проверки внесенных сведений. Проблема утраты данных обусловлена проведением их миграции. Утеря сведений в процессе миграции данных из унаследованных систем ЕГРП и государственного кадастра недвижимости в ЕГРН также является проблемой [4]. В настоящее время Росреестр активно использует методы верификации, нормализации и актуализации баз данных.

Закрытость отчетов по определению кадастровой стоимости недвижимости – еще одна проблема. Из-за того, что данные отчеты не публикуются, налогоплательщики не знают результатов оценки, пока

последние не будут утверждены и только после этого опубликованы. Таким образом, если собственник не согласен с кадастровой стоимостью своего объекта и хочет ее оспорить, то он не имеет возможности это сделать до начала периода налогообложения объекта. Время оспаривания кадастровой стоимости сначала во внесудебном формате, а затем, если необходимо, и в суде – достаточно продолжительное. Весь этот период собственник должен платить налог на свой объект недвижимости по прежней кадастровой стоимости. Даже если ему удастся оспорить оценку, вернуть уплаченный с недостоверной кадастровой стоимости налог будет довольно непросто.

В настоящей статье рассмотрены далеко не все проблемы, возникающие при оспаривании кадастровой стоимости, лишь несколько наиболее очевидных. В дальнейших исследованиях следует обратить внимание и на другие вопросы. Кроме того, учитывая вышеизложенные предложения, необходимо совершенствовать методическое и технологическое обеспечение оценки кадастровой стоимости. Исправление выявленных недоработок должно быть комплексным, чтобы решение одних вопросов не привело к усугублению других и появлению новых.

#### **Библиографический список**

1. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата обращения: 05.02.2023).

2. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Производственная компания "Возрождение"» на нарушение конституционных прав и свобод положением пункта 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного суда Рос. Федерации от 03.07.2014 № 1555-О. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_156273/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156273/) (дата обращения: 05.02.2023).

3. Управление Росреестра по Тверской области: официальный сайт. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-tverskoy-oblasti/> (дата обращения: 06.02.2023).

4. Карцева В.В., Демичева М.Ю. Совершенствование процедуры выявления и исправления реестровых ошибок // Саморазвивающаяся среда технического вуза: научные исследования и экспериментальные разработки: материалы V Всероссийской научно-практической конференции / под общ. ред. Т.Б. Новиченковой. Тверь: ТвГТУ, 2021. С. 20–27.

## ON THE QUESTION OF DETERMINING THE CADASTRAL VALUE AND THE PROBLEMS OF ITS CHALLENGING

V.V. Kartseva, L.V. Kostina

**Abstract.** *The article considers the cadastral value, which is the basis for taxation. The official data of Rosreestr on the revision of the results of determining the cadastral value in 2022 are studied. Analyzed the innovations and changes in the issue of cadastral valuation, as well as judicial practice. The issues that arose when changes were made in the legislation on cadastral valuation and related to the application of the pre-trial procedure in this category of cases, the determination of the type of proceedings, the composition of persons involved in the case, the specifics of the proof are outlined. Some peculiarities and problems inherent in the transition period in 2023 are revealed. Measures to improve the procedure for challenging the cadastral value of objects are proposed.*

**Keywords:** *contestation, real estate, cadastral value, taxes, expertise, appraiser.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

КОСТИНА Людмила Валерьевна – студентка, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: lkostina1506@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

KOSTINA Lyudmila Valeryevna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lkostina1506@mail.ru

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ И УТРАТИВШИХ СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

В.В. Карцева, Т.В. Кудряшова

© Карцева В.В., Кудряшова Т.В., 2023

*Аннотация.* В статье проведено сравнение положений действующих в настоящее время и утративших силу федеральных стандартов оценки и выявлены главные особенности стандартов. Сделаны выводы об эффективности новых федеральных стандартов.

*Ключевые слова:* оценочная деятельность, федеральный стандарт оценки, стоимость, оценщик, объект оценки.

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (135-ФЗ) оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, инвестиционной, ликвидационной или иной стоимости [1].

Оценочную деятельность необходимо осуществлять в соответствии с 135-ФЗ, а также федеральными стандартами оценки (ФСО). В настоящее время Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» утверждены новые ФСО, содержащие общие требования к проведению оценки. Утратившие силу ФСО № 1, 2 и 3 были утверждены Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297-299, а также Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)"».

Анализируя действующие и утратившие силу стандарты, можно выявить следующие изменения:

1. Исключение из новых стандартов понятия «кадастровая стоимость».

В настоящее время определение кадастровой стоимости содержится лишь в 135-ФЗ. До утверждения действующих стандартов имел место ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости» [6], а также существовало упоминание в ФСО № 2.

2. Существенное изменение интерпретации цели оценки.

В соответствии с ФСО № 2 целью оценки являлось определение стоимости объекта, вид которой определен в задании на оценку [4]. Однако в действующем стандарте под целью оценки понимается предполагаемое использование ее результатов, отражающее случаи обязательной оценки и иные [2].

3. Дополнение общих понятий понятием «существенность».

В действующих стандартах оценки появилось понятие «существенность», которое обуславливает влияние достоверности информации на результаты оценки, а также необходимость/допустимость выполнения определенных действий оценщиком. В связи с этим приведено разъяснение понятий «должен», «следует», «может» [2].

4. Определение предпосылок стоимости.

В ФСО № 2, утвержденном Приказом от 20 мая 2015 года № 298, не существовало понятия «предпосылки стоимости». В настоящее время в ФСО II эти предпосылки указаны, и их необходимо отражать в задании на оценку [2]. Приведем примеры:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетическими участниками);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

5. Дополнение видов стоимости понятием «равновесная стоимость».

В утратившем силу ФСО № 2 были отражены 4 вида стоимости [4]:

рыночная,

инвестиционная,

ликвидационная,

кадастровая.

В действующем ФСО II отображены следующие 4 вида стоимости:

рыночная,

инвестиционная,

ликвидационная,

равновесная.

Равновесная стоимость – это денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающую интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от

рыночной, показывает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. При определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон [2].

6. Расширение в утвержденных ФСО требований к проведению оценки.

В ФСО № 1 требования к проведению оценки состояли из 5 пунктов, которые также отображены и в ФСО III. Однако ФСО III дополнен сведениями о допущениях оценки, ее ограничениях, а также о работе с информацией.

7. Разработка федерального стандарта «Задание на оценку».

До утверждения обновленных стандартов требования к заданию на оценку содержались в ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». В настоящее время Приказом Минэкономразвития России утвержден ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)». В действующем стандарте требования к заданию на оценку разделены на 2 категории [2]:

- 1) что *должно* содержать задание на оценку;
- 2) что *может* содержать задание на оценку.

Требования к составлению задания дополнены конкретной информацией. Задание на оценку должно содержать указание на то, что оценка проводится в соответствии с федеральным законом; предпосылки стоимости; ограничения оценки; ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке, а также указания на форму составления отчета. Однако из ФСО IV исключен пункт «предлагаемое использование результатов оценки», так как такое использование фактически стало целью оценки.

8. Внесение уточнений в описание требований к отчету об оценке в утвержденном ФСО.

В ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)» переписано понятие отчета об оценке: «Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку» [2].

Можно также заметить, что в действующем стандарте иначе сформулирован третий принцип, согласно которому «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки» [2].

В ФСО VI изложено требуемое содержание к отчету об оценке. Если сравнить с содержанием отчета в ФСО № 3, то можно отметить, что в утвержденный стандарт были внесены изменения в порядок изложения информации. При этом содержание отчета об оценке принципиально не изменилось.

Таким образом, действующие ФСО были в значительной степени дополнены по сравнению с утратившими силу стандартами. Однако в ФСО появилось большое количество двойственных формулировок и неточностей, что в дальнейшем может оказать негативное влияние на процесс осуществления оценочной деятельности.

### **Библиографический список**

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 16.03.2023).

2. Об утверждении Федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 14.04.2022 № 200. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/404525594/> (дата обращения: 16.03.2023).

3. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 20.05.2015 № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70934730/> (дата обращения: 17.03.2023).

4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 20.05.2015 № 298 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/topics/238-federalnyj-standart-ocenki-cel-ocenki-i-vidy-stoimosti-fso-2-utverzhdenyj-prikazom-minekonomrazvitiya-rossii-ot-20-maya-2015-g-298> (дата обращения: 17.03.2023).

5. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 20.05.2015 № 299 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/topics/239-federalnyj-standart-ocenki-trebovaniya-k-otchetu-ob-ocenke-fso-3-utverzhdenyj-prikazom-minekonomrazvitiya-rossii-ot-20-maya-2015-g-299> (дата обращения: 29.03.2023).

6. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 22.10.2010 № 508 [Электронный ресурс]. – Режим

доступа: <http://acbgroupp.ru/fso-4-opredelenie-kadaastrovoj-stoimosti.html> (дата обращения: 17.03.2023).

## COMPARATIVE ANALYSIS OF CURRENT AND EXPIRED FEDERAL EVALUATION STANDARDS

V.V. Kartseva, T.V. Kudryashova

**Abstract.** *The article compares the provisions of the current and defunct federal valuation standards and identifies the main features. Conclusions about the effectiveness of the new federal standards are made.*

**Keywords:** *valuation activity, federal valuation standard, cost, appraiser, valuation object.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

КУДРЯШОВА Татьяна Владимировна – студентка 4-го курса, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: accolavilkova25@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

KUDRYASHOVA Tatiana Vladimirovna – 4th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: accolavilkova25@mail.ru

УДК 658.155

## ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ: СУЩНОСТЬ И ПРЕДПОСЫЛКИ

В.В. Карцева, К.С. Лобановский

© Карцева В.В., Лобановский К.С., 2023

**Аннотация.** *В статье приведен обзор основных аспектов по одной из разновидностей стоимости – ликвидационной. Определена ее сущность. Указаны виды ликвидационной стоимости объекта.*



*Установлена последовательность действий при вычислении ликвидационной стоимости. Приведены основные методы определения указанной стоимости.*

**Ключевые слова:** ликвидационная стоимость, предпосылки стоимости, амортизация, объект, отчетный период, затраты.

Актуальность и необходимость расчета ликвидационной стоимости подтверждаются наличием проблем на современном этапе развития рыночной экономики Российской Федерации. Данный этап характеризуется негативными тенденциями. Следует начать с широкого рассмотрения темы исследования. Ликвидационная стоимость – это денежный показатель объекта оценки, уменьшенный на величину издержек, которые связаны с его продажей (например, такими издержками являются расходы на рекламу, хранение, доставку и т.д.). Официальное определение понятия ликвидационной стоимости содержит ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (Закона № 135): «... под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества» [1].

Помимо Закона № 135, действует Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Кроме того, некоторые организации в России применяют Международные стандарты финансовой отчетности при ведении бухгалтерского учета. О ликвидационной стоимости говорится в Стандартах (IAS) № 16 и 38. Так, ликвидационная стоимость основных средств – это сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета расчетных затрат на выбытие [2].

Можно сказать, что ликвидационная стоимость объекта – это цена, за которую объект может быть продан на рынке за короткий срок. Ликвидационная стоимость объекта всегда меньше его рыночной стоимости. Необходимость в определении ликвидационной стоимости объекта возникает в том случае, когда объект необходимо реализовать в кратчайшие сроки.

На практике выделяют следующие виды ликвидационной стоимости:

- а) краткосрочную или принудительную;
- б) среднесрочную;
- в) ликвидационную стоимость при списании неликвидных или не подлежащих реализации активов [3].

При первом варианте предполагается оперативная продажа активов фирмы в наиболее короткие сроки (например, в ситуации, при которой компании нужно как можно быстрее рассчитаться с долгами), при

втором – продажа активов фирмы в течение достаточно продолжительного периода. В этом случае главная задача, которая стоит перед организацией, заключается в продаже активов по стоимости, приближенной к их рыночной. В третьей ситуации предполагается не продажа активов, а их списание. В данном случае каких-либо доходов организация от осуществления операции по списанию активов обычно не получает, т.е. терпит убыток.

Формула вычисления ликвидационной стоимости включает показатели: текущую рыночную стоимость объекта; корректировочный коэффициент; показатель, отражающий, что актив нужно продать в оперативные сроки.

Обозначим последовательность действий при вычислении ликвидационной стоимости. Сначала определяется величина корректировочного коэффициента с учетом срочности продаж, текущего уровня спроса на реализуемый объект, его характеристик. Как правило, рассматриваемый элемент формулы в среднем имеет значение порядка 0,3. В таком случае можно говорить о том, что ликвидационная стоимость – это показатель, который примерно на 30 % ниже рыночных расценок на реализуемый объект. Как только определен размер корректировочного коэффициента, необходимо вычесть его из 1. После этого надо умножить получившуюся цифру на величину рыночной стоимости реализуемого объекта.

Грамотное определение ликвидационной стоимости позволяет сократить расходы компании. В благоприятных обстоятельствах реализация активов может даже принести прибыль.

Установление стоимости можно подразделить на этапы:

1. Анализ сведений, полученных из бухгалтерского учета. Данная информация позволяет определить балансовую стоимость активов. В рамках этапа должна быть проведена проверка наличия реализуемой собственности. Выявляется реальная рыночная стоимость объектов.

2. Определение расходов на реализацию. Необходимо установить перечень вероятных расходов при продаже. К ним относятся траты на рекламу, размещение объявлений, поиск клиента. Нужно также учитывать расходы на хранение активов. На втором этапе обычно устанавливают целесообразность продажи. Не всегда реализация активов является наилучшим вариантом. Если расходы превышают ликвидационную стоимость, проще уничтожить объект.

3. Разработка ликвидационного графика по каждому объекту. Отдельный график на каждый актив необходим, так как одни объекты реализовать достаточно просто, а для продажи других искать покупателя придется долго.

4. Определение размера уменьшения стоимости. В первую очередь стоимость снижается на те объекты, которые сложно реализовать. Привлекательная скидка играет роль при быстром привлечении клиентов. Активы,

на которые есть острый спрос, могут быть проданы по стоимости, приближенной к рыночной.

5. Организация продажи. Предпринимаются действия, направленные непосредственно на реализацию имущества. Они могут включать в себя рекламные кампании, поиск клиентов. Если была выявлена нецелесообразность продажи, то проводится уничтожение имущества.

Фактором, влияющим на ликвидационную стоимость, являются желательные сроки продаж соответствующих активов. Во многих случаях их длительность прямо пропорциональна объявленной цене объектов, реализуемых предприятием. Кроме этого, фактором, влияющим на ликвидационную стоимость объекта, выступает показатель, зависящий от характеристики активов. Например, если это недвижимость, то учитываются материал ее изготовления, тип, месторасположение, год постройки. Существуют также внешние факторы, влияющие на величину ликвидационной стоимости. Таким, например, является уровень спроса и предложения на рынке в том сегменте, к которому принадлежит реализуемый объект.

На практике есть два основных метода определения ликвидационной стоимости: прямой и косвенный.

Прямой метод оценки ликвидируемых активов фирмы предполагает сравнение процессов продаж, анализ зависимости стоимости активов от факторов, которые влияют на них. Прямой метод применяется в тех случаях, когда в распоряжении организации находится достоверная статистическая база данных, отражающая ликвидационные сделки, заключенные фирмой в прошлом.

Косвенный метод оценки активов предполагает определение их стоимости с использованием рыночных данных. Рыночные показатели берутся за основу и корректируются исходя из срочности продаж, а также требований кредиторов организации. Косвенный метод применяется в тех случаях, когда компания не имеет возможности использовать предыдущий опыт в части соответствующих сделок. Чаще всего это цена предложения при продаже имущества в срочном порядке. В этом случае она крайне невыгодна предприятию, так как значительно меньше рыночной.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Таким образом, законодатель, характеризуя ликвидационную стоимость, говорит о вынужденности как основной предпосылке для определения ликвидационной стоимости и ставит во главу угла фактор времени. При этом не дается более четкого определения, а объект оценки рассматривается как целостный предмет сделки (отчуждения).

Что может выступать в качестве объекта оценки? С точки зрения законодательства, согласно ст. 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», к объектам оценки относятся:

- а) отдельные материальные объекты (вещи);
- б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- в) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- г) права требования, обязательства (долги);
- д) работы, услуги, информация;
- е) иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Ликвидационная стоимость при продаже определяется исходя из предпосылок, указанных в пп. 14 и 20 ФСО II:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетическими участниками);
- 3) учитывается дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта выступает наиболее эффективное использование или текущее (фактическое) использование;
- 5) характера сделки: вынужденная продажа в срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже целого объекта, продаже его по частям или его утилизации. В ходе оценки стоимости при ликвидации объекта учета учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации объекта учета предполагает добровольную продажу. При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и установить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

Таким образом, ликвидационная стоимость – это стоимость актива при условиях, отличных от условий реализации на свободном рынке при неограниченном сроке экспозиции. Определение ликвидационной стоимости разделяется на ряд этапов, в ходе проведения которых решается вопрос о целесообразности реализации. Указанная стоимость высчитывается на основе формулы, в которой фигурирует рыночная стоимость

активов. Результат оценки зависит от множества факторов, включающих технические характеристики объекта, спрос на него и время, отпущенное на реализацию.

### **Библиографический список**

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 28.03.2023).

2. Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) IAS 16 «Основные средства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2015/01/main/IAS16.pdf> (дата обращения: 29.03.2023).

3. Ликвидационная стоимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.audit-it.ru/terms/accounting/likvidatsionnaya\\_stoimost.html](https://www.audit-it.ru/terms/accounting/likvidatsionnaya_stoimost.html) (дата обращения: 31.03.2023).

## **LIQUIDATION VALUE: THE ESSENCE AND PREREQUISITES**

**V.V. Kartseva, K.S. Lobanovsky**

***Abstract.** The article provides an overview of the main aspects of one of the types of cost – liquidation. The essence of the liquidation value is determined. The types of liquidation value of the object are indicated. The sequence of actions in calculating the liquidation value is clarified. In addition, an analysis was carried out in the field of studying the main methods for determining the above cost.*

***Keywords:** liquidation value, cost prerequisites, depreciation, object, reporting period, costs.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ЛОБАНОВСКИЙ Кирилл Сергеевич – студент 4-го курса инженерно-строительного факультета, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: megacheats87@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

LOBANOVSKY Kirill Sergeevich – 4th year Student of the Faculty of Civil Engineering, Tver State Technical University, Tver. E-mail: megacheats87@mail.ru

УДК 332.64

## **РЫНОЧНАЯ И КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ: ПОНЯТИЯ И ОТЛИЧИЯ**

**В.В. Карцева, Ю.С. Назарко**

**© Карцева В.В., Назарко Ю.С., 2023**

***Аннотация.** В статье представлено содержание понятий «рыночная стоимость» и «кадастровая стоимость», указаны предпосылки их применения. Приведена сводная таблица со сравнительными характеристиками данных видов стоимости. Сделаны выводы об отличительных чертах.*

***Ключевые слова:** оценка, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, предпосылки, федеральный стандарт оценки.*

Оценка недвижимости во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. В России в ходе формирования класса собственников недвижимости также постепенно встает проблема ее эффективного использования и, следовательно, возникает потребность в услугах оценщика. При проведении оценки оценщиком определяются рыночная, кадастровая, инвестиционная, ликвидационная и иные виды стоимости, предусмотренные законодательством об оценочной деятельности. Согласно Федеральному стандарту оценки II (ФСО II), рыночной стоимостью считают наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме [2].

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичным для подобных объектов способом. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

Предпосылки рыночной стоимости [2]:

1. Предполагается сделка с объектом оценки.

2. Участниками сделки или пользователями объекта являются неопределенные лица (гипотетические участники).

3. Дата оценки определяется датой совершения сделки или датой получения выгод от объекта оценки.

4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное.

Под наиболее эффективным использованием подразумевается то, которое возможно по физическим характеристикам данного объекта, допустимо с юридической точки зрения (в рамках действующего законодательства), а также финансово обосновано, экономически выгодно и доходно. При наиболее эффективном использовании стоимость объекта является наибольшей.

5. Подразумевается добровольный характер сделки в типичных условиях.

Расчет рыночной стоимости производится на определенную дату, вследствие чего она не является постоянной. Изменение рыночной стоимости обосновано колебаниями рынка, различными геополитическими обстоятельствами и пр. В связи с этим отчет об оценке действителен в течение полугода с даты его составления.

При осуществлении сделок с недвижимостью (например, при купле-продаже) объект недвижимого имущества должен быть реализован за цену, незначительно отличающуюся от рыночной стоимости. Налоговый кодекс при установлении цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения допускает отклонения от рыночной стоимости в пределах 20 %. При этом предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен (см. ст. 40 Налогового кодекса РФ).

Понятие «кадастровая стоимость» после утверждения обновленных федеральных стандартов оценки было исключено и осталось закреплено лишь в федеральном законе. В свою очередь, под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости [1].

Кадастровая стоимость является нормативной. Данный вид стоимости определяется в процессе государственной кадастровой оценки не чаще 3 лет, а в городах федерального значения – 2 лет (в соответствии со ст. 24.12 главы III.1 «Государственная кадастровая оценка» Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») в целях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в частности для взимания налогов.

Предпосылки кадастровой стоимости:

1. Предполагается сделка с объектом недвижимости.
2. Участниками сделки или пользователями объекта являются неопределенные лица (гипотетические участники).
3. Датой оценки считается 1 января того года, когда проводится оценка.
4. Предполагаемое использование объекта – текущее.
5. Предполагается добровольный характер сделки в типичных условиях.

Оспаривание кадастровой стоимости, согласно сложившейся практике, возможно лишь в том случае, если кадастровая стоимость не «попадает» в буферную зону в размере 30 % от рыночной стоимости данного объекта.

На основе приведенных сведений составлена сравнительная таблица двух видов стоимости.

Сравнительная характеристика рыночной и кадастровой стоимости

№ п/п	Рыночная стоимость	Кадастровая стоимость
1	<i>Цель определения стоимости</i>	
	Предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки	Цели, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в частности налогообложение
2	<i>Процедура определения</i>	
	Оценка объекта оценки независимым оценщиком	Государственная кадастровая оценка, проводимая государственными бюджетными учреждениями



## Окончание таблицы

№ п/п	Рыночная стоимость	Кадастровая стоимость
3	<i>Срок действия</i>	
	Данные актуальны 6 месяцев после составления отчета	Действует до проведения следующей государственной кадастровой оценки
4	<i>Предполагаемое использование объекта</i>	
	Наиболее эффективное использование	Текущее использование
5	<i>Используемые подходы при проведении оценки</i>	
	Оценщик имеет право использовать те подходы, которые он считает наиболее обоснованными	В соответствии с утвержденными Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке
6	<i>Учитываемые характеристики объектов</i>	
	Правовые, технические, экономические характеристики. Желательно проводить осмотр объекта	При расчете учитываются характеристики объектов, содержащиеся в ЕГРН, без осмотра объектов

На основе приведенных сведений можно сделать ряд выводов:

1. Кадастровая и рыночная стоимость – виды стоимости, определяемые путем проведения оценки в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

2. Кадастровая и рыночная стоимость рассчитывается для разных целей.

3. Более достоверной на текущую дату является рыночная стоимость, так как в ней учитывается множество факторов, которые в настоящий момент влияют на стоимость конкретного объекта.

4. Кадастровая стоимость является нормативной, не изменяющейся до следующей кадастровой оценки вне зависимости от геополитических, социальных, экономических факторов и состояния самого объекта оценки.

### **Библиографический список**

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 16.03.2023).

2. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации 14.04.2022 № 200 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/prikaz\\_minekonomrazvitiya\\_rossii\\_ot\\_14\\_aprelya\\_2022\\_g\\_200.html](https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/prikaz_minekonomrazvitiya_rossii_ot_14_aprelya_2022_g_200.html) (дата обращения: 16.03.2023).

## MARKET VALUE AND CADASTRAL VALUE: CONCEPTS AND DIFFERENCES

V.V. Kartseva, Yu.S. Nazarko

**Abstract.** *The article presents the content of the concepts of «market value» and «cadastral value» and indicates the prerequisites for their application. A summary table with the comparative characteristics of these types of value is given. Conclusions are made about the distinctive features.*

**Keywords:** *valuation, market value, cadastral value, prerequisites, federal valuation standard.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

НАЗАРКО Юлия Сергеевна – студентка 4-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: Nazarkoyulya77@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

NAZARKO Yulia Sergeevna – 4th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Nazarkoyulya77@mail.ru

УДК 69:347.214.2:332.62

## ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В.В. Карцева, А.Д. Никитина

© Карцева В.В., Никитина А.Д., 2023

**Аннотация.** *В статье представлен процесс оценки недвижимого имущества. Сформулированы основные этапы определения стоимости объекта с учетом всех необходимых факторов, влияющих на нее.*

**Ключевые слова:** *объект оценки, объект недвижимости, цена, стоимость, итоговая величина, подход к оценке.*

Оценка недвижимости представляет собой определение рыночной, ликвидационной или иной стоимости недвижимости и формирование отчета об оценке – официального документа, имеющего доказательственное значение.

Оценку недвижимости могут проводить как физические лица, занимающиеся частной практикой без образования юридического лица и соответствующие требованиям законодательства об оценочной деятельности, так и юридические лица, соответствующие ст. 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектом оценочной деятельности (оценщиком) признается только физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации (СРО), застраховавшее свою профессиональную ответственность и сдавшее квалификационный экзамен по соответствующему направлению оценки.

Существуют ситуации, в которых без оценки не обойтись:

- а) покупка или продажа жилья;
- б) оформление страховки;
- в) получение недвижимости в наследство;
- г) оформление займа под залог недвижимости;
- д) рефинансирование ипотеки;
- е) решение спорных ситуаций и пр.

Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», существует обязательная оценка для всех сделок с государственным и муниципальным имуществом.

Процесс подготовки отчета о стоимости регулируется требованиями Федеральных стандартов оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Выделяют три основных подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости: сравнительный, доходный, затратный. Первый представляет собой совокупность методов оценки, базирующихся на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения [3].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщик должен учитывать объем и качество информации о сделках с объектами.

Методы указанного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки

(цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Второй подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод [3]. В рамках этого подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Этот подход основан на принципе замещения [3]. В рамках указанного подхода применяются методы:

- 1) затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимого имущества.

*Первый этап* – согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком либо заказчиком оценки и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта или в иной письменной форме.

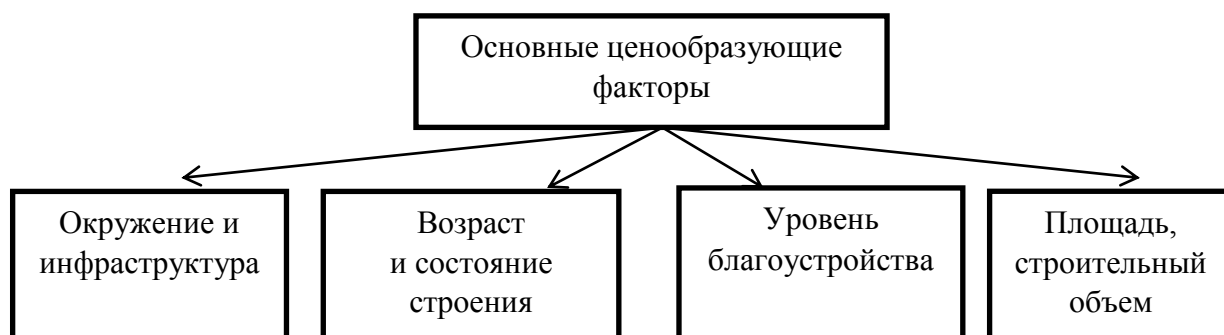
В задании необходимо четко сформулировать задачу для заключения договора на оценку объекта. Далее необходимо обозначить юридические, экономические и технические свойства объекта недвижимости. Четко сформулированная цель оценки обуславливает вид стоимости. Так, для купли-продажи определяется рыночная стоимость, при вынужденной продаже – ликвидационная, для конкретного инвестора – инвестиционная и т.д. Обязательна ссылка на ограничительные условия. Эти условия могут касаться объема представленной заказчиком информации, возможности досконального визуального осмотра объекта, использования отчета об оценке.

*Второй этап* – сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Следует проанализировать и провести сбор адекватной рыночной информации, вывести варианты наилучшего использования собственности. Эта информация должна включать:

общие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости на региональном уровне;  
особые сведения о факторах, воздействующих на местном уровне;  
конкретные сведения об особенностях оцениваемого объекта, влияющих на его стоимость.

Факторы, обуславливающие стоимость недвижимости, представлены на рисунке.



Главные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

*Третий этап* – применение подходов к оценке, включая выбор методов и осуществление необходимых расчетов.

«При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке применяются различные методы. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах, с целью получения наиболее достоверных результатов» [4].

В ходе проведения оценки оценщик рассматривает возможность применения различных подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при использовании других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода приводит к наиболее достоверному результату с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

*Четвертый этап* – согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, и определение итоговой стоимости объекта.

При использовании нескольких подходов и методов оценщик проводит процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценщик анализирует

возможные причины, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Без такого анализа не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

*Пятый этап* – составление отчета об оценке объекта.

«Заключительным этапом оценки объекта является подготовка отчета об оценке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Отчет лично подписывает оценщик и заверяет его печатью» [5].

Отметим, что процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверки и экологический, технический и иные виды аудита.

Оценка объектов недвижимости и определение рыночной стоимости в настоящий момент играют большую роль и требуют объективного и квалифицированного подхода к решению поставленной задачи.

Жилая недвижимость при оценке выделяется в отдельную группу в силу ее специфики. Рынок жилья наиболее развит. Таким образом, имеются все условия для использования наиболее близкого к рынку сравнительного подхода. В первую очередь это связано с тем, что жилье является необходимым экономическим благом, основное предназначение которого заключается в том, чтобы удовлетворять первичную потребность в жилье как таковом.

Соблюдение последовательности выполнения оценки недвижимого имущества способствует формированию наиболее обоснованного и достоверного заключения о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Тщательный сравнительный анализ результатов оценки, полученных при использовании названных подходов (по их приоритетности и обоснованности) в каждом конкретном случае, также позволяет сделать правильный вывод о стоимости объекта оценки.

### **Библиографический список**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 26.01.2023).

2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/9ac5acaf47b426a2ea69fc566f32ad000327e253/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/9ac5acaf47b426a2ea69fc566f32ad000327e253/) (дата обращения: 26.01.2023).

3. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 14.04.2022 № 200. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: <https://smao.ru/files/content/FSO/prikaz200.pdf> (дата обращения: 26.01.2023).

4. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул [и др.]. М.: Проспект, 2023. URL: [https://www.spbgasu.ru/upload-files/vuz\\_v\\_licah/publish/asaul\\_aa/uchpo sob/10.\\_-41--\\_\\_.pdf](https://www.spbgasu.ru/upload-files/vuz_v_licah/publish/asaul_aa/uchpo sob/10._-41--__.pdf) (дата обращения: 26.01.2023).

5. Основы кадастра недвижимости: учебное пособие / Г.А. Калабухов [и др.]. Воронеж: Воронежский ГАСУ, 2014. 171 с.

6. Сулин М.А., Павлова В.А., Быкова Е.Н. Кадастр недвижимости и мониторинг земель: учебное пособие. М.: Лань, 2022. 608 с.

## STAGES OF REAL ESTATE VALUATION

V.V. Kartseva, A.D. Nikitina

***Abstract.** This article presents the process of real estate valuation. The stages of determining the value of the object are clearly formulated, taking into account all the necessary factors affecting it.*

***Keywords:** the object of evaluation, the real estate object, the price, the value, the final value, the approach to evaluation.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

НИКИТИНА Александра Дмитриевна – студентка 4-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

NIKITINA Alexandra Dmitrievna – 4th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

## ФАКТОРЫ СТОИМОСТИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В.В. Карцева, В.А. Сакулина

© Карцева В.В., Сакулина В.А., 2023

*Аннотация.* В статье рассмотрены основные факторы, влияющие на ценообразование жилой недвижимости. Выполнен анализ воздействия различных факторов на стоимость.

*Ключевые слова:* недвижимость, рынок недвижимости, факторы стоимости, стоимость недвижимости, жилая недвижимость.

Тема факторов стоимости, влияющих на рынок недвижимости, является актуальной, поскольку недвижимое имущество (жилая недвижимость) и все, что с ним связано, – неотъемлемая часть жизни. Кроме того, чрезвычайно важно понимать особенности его ценообразования. В наше время недвижимость используется в разных целях: в бизнесе, для инвестирования, сдачи в аренду, личного использования и др. Недвижимое имущество можно разделить по способу применения на две категории:

- 1) предмет потребления для самостоятельного использования в качестве места проживания и отдыха;
- 2) средство производства.

В целях более эффективного управления недвижимостью необходимо анализировать динамику цен, чтобы иметь возможность прогнозировать стоимость.

Существует множество факторов, которые способны значительно изменить стоимость объекта недвижимости как в одну сторону (повысить ее), так и в другую (снизить). Фактор – причина, движущая сила какого-либо процесса, определяющая его характер или отдельные черты [1].

Рынок недвижимости – это набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней обязательства и долги, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования [2].

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, на которые оказывают влияние внешние факторы. Спрос – это понятие, отражающее желание и возможность покупателя купить какое-либо количество товара по минимальной цене в определенный промежуток времени. Предложение отражает желание и возможность продавца продать некоторое количество



товара по максимальной цене. Иными словами, между ценой и спросом и ценой и предложением есть обратная зависимость. В рыночной экономике действует закон спроса и предложения: при прочих равных условиях снижение цены на товар увеличивает спрос (готовность покупать) и уменьшает предложение (готовность продавать). Цена недвижимости как товара определяется спросом и предложением. Если товар редок и пользуется спросом, его цена высока, а если товара много и он не пользуется спросом, то его цена будет низкой. Стоимость отражает наиболее вероятную цену продажи объекта на открытом конкурентном рынке.

Далеко не у всех покупателей есть возможность приобретать объекты недвижимости сразу за полную стоимость, поэтому такой фактор, как возможность обращения к ипотеке, имеет большое значение. Кредитование повышает платежеспособный спрос. Поддержка государством строительной отрасли способствует увеличению предложения нового жилья. Таким образом, повышается стоимость жилья на открытом рынке.

К внешним факторам, которые влияют на рынок жилой недвижимости, также можно причислить и макроэкономические показатели развития экономики (макроэкономические факторы). К ним относятся факторы, характеризующие общеэкономическую ситуацию: уровень инфляции, уровень политической стабильности, уровень безработицы, изменение валютного курса, цены на нефть и т.д.

На стоимость жилой недвижимости влияют, кроме внешних факторов, ее характеристики.

#### 1. Местоположение объекта жилой недвижимости.

Стоимость объектов недвижимости может различаться в зависимости от территориального расположения (город, поселок городского типа, село и т.д.). Как правило, стоимость жилой недвижимости в крупных городах значительно выше, что связано с уровнем благоустройства населенного пункта, транспортной доступностью.

Если в населенном пункте дом или квартира расположены далеко от остановок общественного транспорта, метро, магазинов, больниц, школ и различных необходимых для современной жизни объектов инфраструктуры, стоимость такого объекта недвижимости будет значительно меньше стоимости объекта, расположенного в районе с развитой инфраструктурой.

Экологическая обстановка также может повлиять на стоимость. Наиболее удачным местом для проживания являются спокойные, тихие улицы, находящиеся вблизи «зеленых» зон, рядом с объектами рекреационного назначения, такими как парки, леса, озера, скверы. Стоимость объектов, расположенных в данных условиях, выше стоимости тех объектов, которые находятся в районе с плохой экологией, примыкают к промышленным зонам, предприятиям.

Раньше многие покупатели хотели приобрести квартиры в центре города. Это было связано с тем, что, как правило, в центре более развита инфраструктура, в непосредственной близости от жилья есть все административные учреждения. В наше время большинство сервисов, организаций, магазинов предоставляют онлайн-услуги, поэтому, скорее всего, стоимость объектов жилого фонда в центре города постепенно будет уменьшаться. Кроме того, одновременно с развитием информационных технологий появляются возможности работать удаленно.

## 2. Физические характеристики объекта недвижимости.

К физическим характеристикам можно отнести тип здания; год постройки; материалы стен, перекрытий; состояние здания (исправное, аварийное, недопустимое и т.д.); состояние подъезда, фасада; количество этажей и квартир и т.д. Например, от типа здания и года постройки зависит стоимость объекта. Самые дешевые дома – те, которые построены еще в советский период, например хрущевки или брежневки. Низкая стоимость объясняется износом канализаций, межэтажных перекрытий, водопроводов и т.д. Дорогими считаются современные дома, построенные из качественных, долговечных материалов.

Площадь объекта жилой недвижимости влияет на стоимость в связи с тем, что чем больше площадь, тем выше будут затраты на приобретение объекта и меньше удельная стоимость. Удельная стоимость – это стоимость единицы измерения. Для квартир стоимость рассчитывается исходя из расценок за 1 м<sup>2</sup>, для участков – за 1 сотку/га.

На стоимость недвижимости влияют затраты на строительство и эксплуатационные расходы, стиль, объемно-планировочные решения и другие особенности. Например, квартиры в элитных домах, созданных по авторскому проекту, дороже, чем в типовых.

## 3. Этаж объекта.

В зависимости от этажа стоимость объектов может значительно различаться. Как правило, самыми «ходовыми» являются средние этажи дома, стоимость квартир на которых выше, чем стоимость квартир, расположенных на первом и последнем этажах. Обусловлено это тем, что в случае с первым этажом дома возникают такие проблемы, как шум с улицы и грязь в подъезде, нежелательная просматриваемость окон, повышенная влажность, риск проникновения в квартиру посторонних (особенно в неблагополучных районах), дополнительные расходы на средства безопасности, такие как решетки на окна или же сигнализация и т.д. В случае с последним этажом – исправность/неисправность лифта, проблемы с протеканием крыши и потолками (например, зимой – из-за большого количества накопившегося снега, в остальное время года – из-за сильных дождей). Все названное приносит сильный дискомфорт. Кроме того, в данных квартирах сыро, существует риск образования плесени и т.д.

#### 4. Техническое состояние.

Объект жилой недвижимости может находиться в хорошем состоянии, пригодном для жилья, или требовать текущего или капитального ремонта, что тоже влияет на стоимость.

#### 5. Вид из окна.

Квартиры, из окон которых открывается панорамный вид на город, стоят дороже квартир, из которых виден только двор или соседний дом. Как правило, квартиры с видом на озера, реки, море также стоят дороже, и люди готовы за это переплачивать.

Помимо перечисленных выше факторов, существуют и другие, также влияющие на рынок недвижимости, т.е. данный перечень далеко не исчерпывающий.

Проводя оценку объекта недвижимости, следует отметить (помимо вышеперечисленных моментов), что все факторы подразделяются на уровни:

1. Региональный.
2. Местный (локальный).
3. Непосредственного окружения [3].

Региональный уровень – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект [4].

Местный уровень – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города (городского района).

Уровень непосредственного окружения – влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками [4].

Региональный уровень можно разделить на группы факторов:

- 1) политические: наличие и совершенство законодательства, зонирование, политическая безопасность и стабильность;
- 2) экономические: факторы спроса и предложения, состояние мировой экономики, экономика страны, региона и т.д.;
- 3) социальные: уровень жизни, культуры, образования, изменение численности населения, базовые потребности человека и т.д.;
- 4) физические: экология, природные ресурсы, климатические условия и т.д.

Местный уровень разделяется на такие факторы, как местоположение и условия продаж.

Уровень непосредственного окружения можно разделить на следующие факторы: архитектурно-строительные (планировка, стиль, объемно-планировочные показатели); физические характеристики (комфорт, функциональность; физические параметры – площадь, материал, этаж-

ность, год постройки и т. д.); финансово-эксплуатационные (стоимость объекта, расходы, доходы и иное).

Таким образом, были разобраны факторы, обуславливающие изменение стоимости объектов жилой недвижимости. Одни и те же факторы могут влиять как положительно, так и отрицательно в той или иной ситуации, поэтому необходимо учитывать текущие обстоятельства, чтобы грамотно инвестировать средства в недвижимость и управлять ими.

### **Библиографический список**

1. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. 2-е изд., исправ. М.: ИНФРА-М, 1998. 479 с.
2. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости: учебное пособие. СПб.: СПбГУИТМО, 2008. 120 с.
3. Гриненко С.В. Экономика недвижимости: конспект лекций. Таганрог: ТРТУ, 2004. 107 с. URL: <https://zzapomni.com/tti-yufu-taganrog/grinenko-konomika-nedvijimosti-k-2004-15258> (дата обращения: 20.01.2023).
4. Экономика недвижимости: учебное пособие / сост.: Д.В. Виноградов. Владимир: ВлГУ, 2007. 136 с.

## **COST FACTORS AFFECTING RESIDENTIAL PROPERTY PRICING**

**V.V. Kartseva, V.A. Sakulina**

***Abstract.** The article discusses the main factors that affect the pricing of residential real estate. The analysis of the influence of various factors on the cost is carried out.*

***Keywords:** real estate, real estate market, cost factors, real estate value, residential real estate.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

САКУЛИНА Виктория Андреевна – студентка 4-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: viktoriya\_sakulina@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

УДК 332.72(470.331)

## СОВРЕМЕННАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ БЕЖЕЦКЕ

В.В. Карцева, Д.О. Токарева

© Карцева В.В., Токарева Д.О., 2023

***Аннотация.** В статье на основе данных сайта «Авито» рассмотрена динамика развития рынка недвижимости в городе Бежецке Тверской области. Выполнен анализ структуры рынка недвижимости, определены ценообразующие факторы.*

***Ключевые слова:** объекты недвижимого имущества, рынок недвижимости, земельные участки, квартиры, комнаты, дома, факторы, стоимость, жилая недвижимость.*

При выборе места проживания в городе Бежецке Тверской области потенциальные покупатели недвижимости интересуются местоположением жилья, т.е. транспортной доступностью, наличием развитой инфраструктуры в районе. Немаловажное значение имеют и цена продажи, динамика ее изменения в период экспозиции. На ценообразование на рынке жилья влияют различные факторы.

Согласно журналу «Кайли», исследования рынка недвижимости сегодня чрезвычайно актуальны. В 2022 году экономика России вошла в стадию рецессии. Рынок недвижимости, являясь одной из самых объемных и значимых экономических единиц, также затронули перемены. Более того, на него было обращено самое пристальное внимание, так как многие его составляющие (вроде объема финансирования, размера ключевой ставки и общего процента спроса) на время «замерли». В данный момент рынок жилой недвижимости в России почти полностью вернулся в исходное состояние, претерпев, правда, ряд изменений.

Актуальность первичного рынка недвижимости на сегодняшний день уже не такая, как раньше. По оценкам специалистов, когда закончились самые сильные колебания цен, не все категории жилья стали оцениваться дороже. Первичный рынок считается ценообразующим, так как с повышением стоимости новых объектов растет цена и на старые. Однако и он сам зависит от важнейшего фактора – спроса среди покупателей. Во

второй половине весны 2022 года этот спрос достиг минимальных показателей (резко уменьшился по сравнению с февралем-мартом). Одна из основных причин, вызвавших такое явление, – увеличение процентной ставки по ипотечным кредитам.

Как уже упоминалось, вторичный рынок неразрывно связан с первичным. По мере возрастания стоимости квадратных метров в новостройках увеличивается цена недвижимости, приобретаемой по сделкам купли-продажи. В этом сегменте рынка не такое большое значение имеет актуальная процентная ставка по жилищному кредитованию, поскольку на вторичное жилье приходится меньший процент ипотечных займов. С другой стороны, продавцы не имеют «подушки безопасности» в виде финансирования и эскроу-счетов, которые могут помочь им какое-то время удерживать цены на одном уровне. Иными словами, основной критерий, по которому формируется стоимость вторичной недвижимости, – это показатели первичного рынка [1].

Рассмотрим ситуацию на рынке недвижимости в городе Твери, являющемся административным центром Тверской области. Эксперты рассказывают в журнале «Тверь. Сегодня» о положении дел в сфере недвижимости. Так, коммерческий директор агентства недвижимости «Этажи» Владимир Сыровой в интервью говорит следующее: «Сейчас есть небольшой тренд по росту в рамках загородной недвижимости. Он начался с приходом в нашу жизнь ковида. В целом порядка 50 %, то есть каждый второй клиент, выбирает вторичный сегмент, готовое жилье в том или ином качестве по отделке» [6].

Существует такое понятие, как экономически активное население. В Тверской области есть возрастные критерии.

«Основу своего покупательского спроса мы наблюдаем среди так называемых состоявшихся людей, но еще находящихся в самом расцвете сил. Это покупатели от 27–28 до 40–42 лет. Это уже стабильный проход по карьерной лестнице, стабильные доходы, семья, не один ребенок, семейная ипотека, различные госпрограммы. Это сподвигает людей покупать жилье», – отмечает коммерческий директор агентства «Этажи» [7].

Некоторое время назад произошел взлет цен на объекты недвижимого имущества (изначально – на новостройки). По словам генерального директора Тверского филиала группы компаний «Новый город» Инны Никитиной, на этот рост повлияло повышение цен на все строительные материалы: бетон, газосиликатный и керамический блок, кирпич, утеплители.

В последние годы Тверь активно застраивается. Казалось бы, такое предложение не соответствует спросу. Однако ситуация обратная.

«В сфере жилищного строительства в нашем регионе низкая конкуренция, и на данный момент спрос превышает предложение. Согласно исследованиям, сегодня главный мотив для приобретения

жилья – стремление улучшить качество жизни. Люди покупают не просто квадратные метры, а комфорт. Сегодня дом – это место, где не только живут, но и проводят досуг, отдыхают с семьей», – поясняет эксперт [2].

По данным сайта «НайдиДом», средняя цена квартиры в Твери по состоянию на март 2023 года составляет 4 841 685 руб., средняя удельная цена – 85 813 руб. [3].

Бежецк – районный центр в Тверской области, административный центр Бежецкого района. Население города – 21 466 чел. (2021 год). Бежецк расположен в северо-восточной части Тверской области в 126 км от Твери [4]. Средняя заработная плата в Бежецке по состоянию на 2023 год составила 37 090 руб., что значительно ниже, чем в областном центре (54 468 руб.). Следовательно, и цены на жилье значительно меньше. Средняя цена квартиры в Бежецке на январь 2023 года, согласно сайту «НайдиДом», составляет 1 468 681 руб., средняя удельная цена – 31 898 руб./м<sup>2</sup>.

В рамках анализа рынка недвижимости в городе Бежецке на «Авито» было собрано 251 объявление с предложениями продажи.

Согласно исследованию, проведенному по данным указанного сайта, структура рынка на 15 февраля 2023 года имела показатели, представленные на рис. 1.

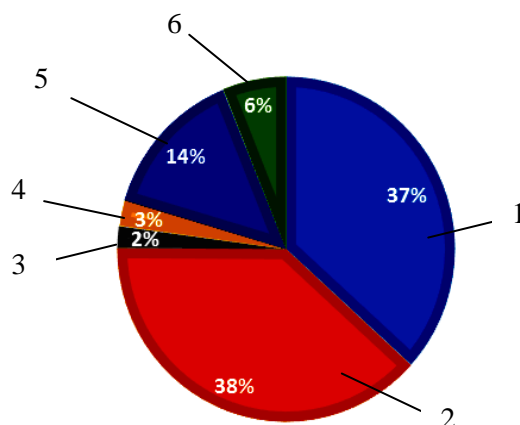


Рис. 1. Структура рынка недвижимости в городе Бежецке:  
1 – квартиры; 2 – дома, дачи, коттеджи; 3 – коммерческая недвижимость;  
4 – гаражи; 5 – земельные участки; 6 – комнаты

В структуре предложения по секторам недвижимости максимальная доля принадлежит жилой недвижимости (в том числе квартирам, индивидуальным жилым домам и дачам) – 81 %, а доля нежилой составляет 19 % (см. рис. 1). Наибольшей популярностью пользуются квартиры и частные дома.

Для анализа жилой недвижимости на сайте «Авито» было собрано 203 объявления с предложениями продажи. В Бежецке средняя стоимость за 1 м<sup>2</sup> с декабря по январь увеличилась на 5 %.

На основе приведенной диаграммы (рис. 2) можно сделать вывод, что наибольшей популярностью пользуются частные дома, а наименьшей – квартиры с 4 комнатами и больше.

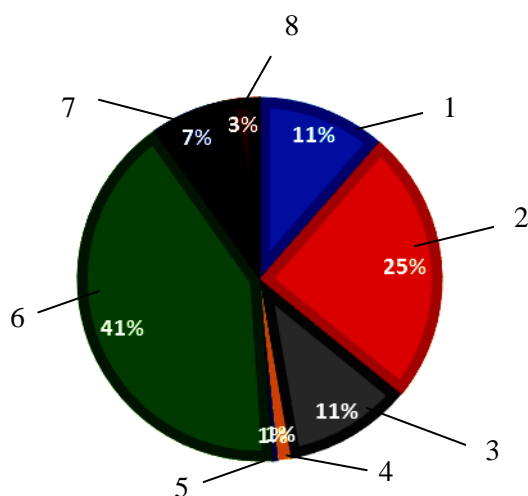


Рис. 2. Структура рынка жилой недвижимости в Бежецке:

- 1 – однокомнатная квартира; 2 – двухкомнатная;  
 3 – трехкомнатная; 4 – четырехкомнатная;  
 5 – студия; 6 – дом; 7 – дача; 8 – коттедж

Стоимость – это наиболее вероятная цена продажи на открытом конкурентном рынке. Стоимость объектов недвижимого имущества формируется под влиянием целого ряда факторов. Поскольку этот сегмент экономики напрямую зависит от процессов, происходящих в обществе, спровоцировать рост или обвал цен способны любые глобальные изменения. Рынок недвижимости очень чувствителен к экономическим и политическим процессам, происходящим в государстве и в конкретном регионе. Учет всех воздействующих факторов дает возможность конструктивно спрогнозировать развитие рынка (или, напротив, его спада), ситуацию на рынке недвижимости. При этом нужно понимать, что все факторы взаимосвязаны друг с другом и могут оказывать на рынок как положительное, так и отрицательное влияние.

Факторы можно объединить в шесть основных групп: политические, экономические, демографические, социально-культурные, научно-технические, природно-географические [5].

Для расчета значений некоторых ценообразующих факторов на сайте «Авито» были подобраны по 5 типовых квартир, различающихся только одним из факторов: местоположением, этажом расположения, площадью. Далее рассчитывалась их средняя удельная цена и составлялся график.

#### 1. Местоположение.

На территории Бежецка можно выделить несколько ценовых зон: Штаб, Центральную часть города, Сельмаш (рис. 3).



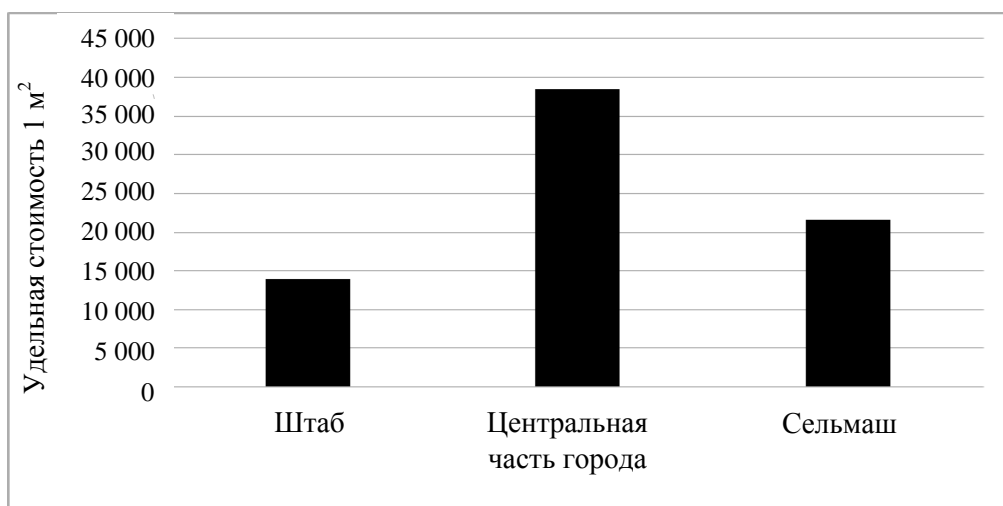


Рис. 3. Влияние местоположения на удельную цену жилой недвижимости в городе Бежецке

Согласно построенному графику (см. рис. 3), в Центральной части города находится самая дорогая жилая недвижимость, удельная цена которой составляет почти 40 000 руб./м<sup>2</sup>. Это в 2 раза больше, чем в Сельмаше, и в 4 раза больше, чем на Штабе. Удельная цена в Сельмаше – 21 000 руб./м<sup>2</sup>, Штаб имеет самые низкие цены на квартиры – около 14 000 руб./м<sup>2</sup>.

## 2. Этажность.

По данным графика (рис. 4) видно, что удельная цена квартиры зависит от ее расположения на этаже.

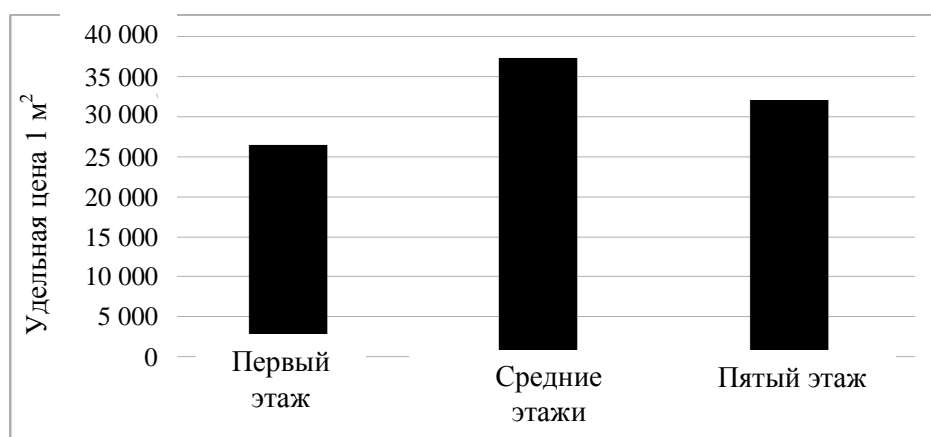


Рис. 4. Влияние этажности на удельную цену жилой недвижимости в городе Бежецке

Благодаря представленной диаграмме (см. рис. 4) также становится ясно, что удельная цена квартиры зависит от ее расположения на этаже. Так, самые дорогие квартиры расположены на средних этажах, их

удельная цена составляет примерно 37 000 руб./м<sup>2</sup>. Цена квартир на пятых этажах ниже цены на средних этажах и составляет примерно 32 000 руб./м<sup>2</sup>. Самые дешевые квартиры находятся на первых этажах, их удельная цена составляет примерно 26 500 руб./ м<sup>2</sup>.

### 3. Площадь.

Согласно построенному графику (рис. 5), удельная цена почти не зависит от площади и составляет около 30 000 руб./м<sup>2</sup>.

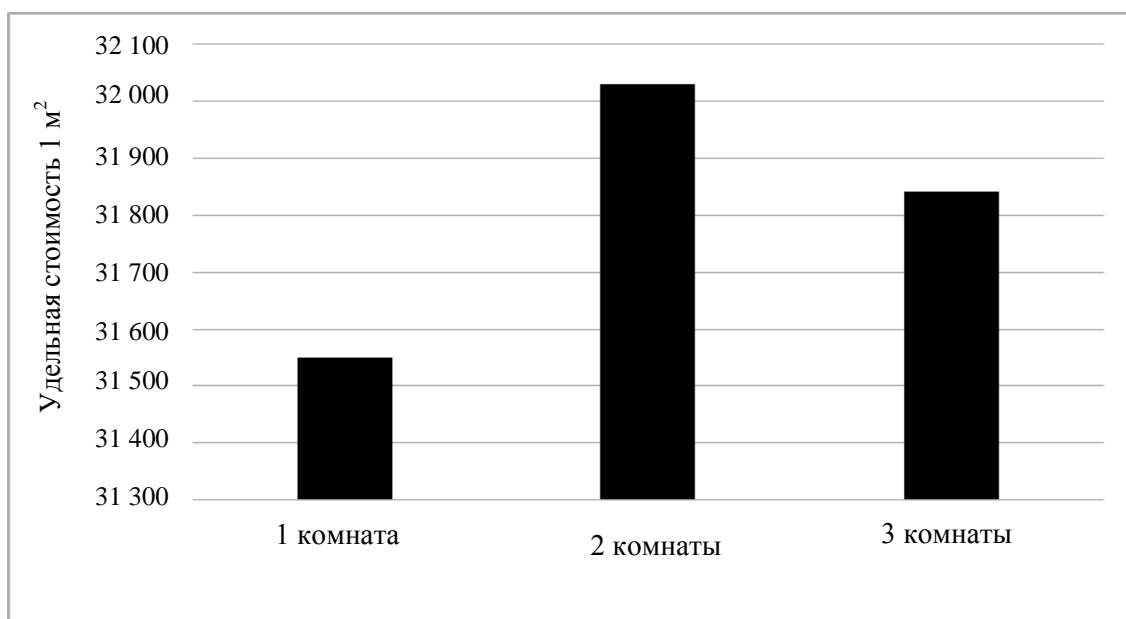


Рис. 5. Влияние площади на удельную цену жилой недвижимости

Как видно из рис. 5, удельная цена почти не зависит от площади и составляет около 30 000 руб./м<sup>2</sup>. Самая высокая удельная цена у двухкомнатных квартир – 32 000 руб./м<sup>2</sup>. У однокомнатных и трехкомнатных квартир она почти одинаковая и составляет 31 000 руб./м<sup>2</sup>.

Таким образом, на рыночную стоимость квартир в городе Бежецке оказывают влияние как внешние факторы, так и характеристики самого жилья.

По сравнению с областным центром (городом Тверью) в Бежецке более низкие удельные цены на жилую недвижимость, в том числе и на квартиры, следовательно, и рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости будет низкой.

Диапазон удельной стоимости колеблется в пределах 14 000–40 000 руб. Активность на рынке жилой недвижимости падает, что выражается в уменьшении количества объявлений о продаже жилья, если сравнивать с предыдущими периодами.

### Библиографический список

1. Анализ рынка жилой недвижимости в России в 2022 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://qayli.com/journal/analiz-rynka-jiloy-nedvijimosti-v-rossii-v-2022-godu/> (дата обращения: 10.02.2023).
2. Ценные квадратные метры: эксперты рассказали о ситуации на рынке недвижимости в Твери [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tver.today/440465-cennye-kvadratnye-metry-eksperty-rasskazali-o-situacii-na-rynke-nedvijimosti-v-tveri> (дата обращения: 10.02.2023).
3. Статистика цен на продажу квартир в Твери [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tver.naydidom.com/tseny/adtype-kupit> (дата обращения: 10.02.2023).
4. Бежецк [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Бежецк> (дата обращения: 10.02.2023).
5. Какие факторы влияют на рынок недвижимости? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://hayatestate.com/kakiye-factory-vliyaют-na-rynok-nedvizhimosti> (дата обращения: 10.02.2023).
6. Журнал «Кайли» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://qayli.com/journal/> (дата обращения: 10.02.2023).
7. НайдиДом: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://naydidom.com/> (дата обращения: 10.02.2023).

### MODERN SITUATION ON THE REAL ESTATE MARKET IN THE CITY OF BEZHETSK

V.V. Kartseva, D.O. Tokareva

***Abstract.** In the article based on the data of the website «Avito» the dynamics of the real estate market development in Bezhetsk, Tver region is considered. The analysis of the structure of the real estate market is carried out, price-forming factors are determined.*

***Keywords:** real estate objects, real estate market, apartment, land plot, rooms, garages, houses, cottages, cottages, commercial real estate.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ТОКАРЕВА Дарья Олеговна – студентка 4-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: dasha.tokareva800@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

TOKAREVA Daria Olegovna – 4th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: dasha.tokareva800@mail.ru

УДК 347.214.2 + 332.8

## К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ СТАТУСЕ АПАРТАМЕНТОВ КАК ОСОБОГО ВИДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Л.В. Костина, И.А. Лепехин

© Костина Л.В., Лепехин И.А., 2023

*Аннотация.* В статье проведен анализ правового статуса апартаментов в Российской Федерации. Выявлена коллизия между юридическим и фактическим предназначениями апартаментов, создающая массу сложностей правоприменительного характера. Рассмотрены ключевые проблемы, связанные с отсутствием четкого правового статуса апартаментов в российском законодательстве. На основе концептуальных различий выделены основные подходы к решению обозначенных вопросов. Обоснована необходимость принятия закона о правовом статусе апартаментов, который содержал бы легальную дефиницию данного объекта недвижимости, а также разрешил бы вопросы регистрации граждан в апартаментах по месту жительства, налогообложения такого рода недвижимости и иные ключевые вопросы, связанные с правовым статусом апартаментов как особого вида недвижимого имущества.

*Ключевые слова:* недвижимость, апартаменты, недвижимое имущество, правовой статус, объект недвижимости, правовая природа, жилье, нежилое помещение, квартира, налогообложение, регистрация по месту жительства.

Рынок недвижимости в Российской Федерации, как и в любой другой стране, меняется с течением времени, поэтому периодически появляются новые объекты и виды недвижимого имущества. Одним из относительно новых терминов в этой сфере можно считать понятие «апартаменты». Данный вид недвижимого имущества пользуется достаточно высоким спросом у покупателей, в связи с чем требует особого

внимания, а также закрепления в законодательстве (приобретения четкого правового статуса).

В подтверждение актуальности рассматриваемого вопроса можно отметить, что в современной России ежегодно возводится около 3 000 000 м<sup>2</sup> апартаментов. Так, например, в городе Москве каждая десятая сделка по заключению договора купли-продажи связана с апартаментами. Следует задаться вопросом: что послужило первопричиной появления апартаментов как разновидности недвижимости? По нашему мнению, причина отчасти кроется в дефиците земельных участков под жилищное строительство, а популярность такого вида недвижимости вызвана преимущественно более низкой стоимостью апартаментов по сравнению со стоимостью квартир (апартаменты, согласно статистике, обычно дешевле квартир примерно на 20 %) [9].

К сожалению, на законодательном уровне отсутствует ясный и понятный термин, который бы соответствовал современному пониманию апартаментов. Косвенно такой термин гораздо чаще встречается в документах по гостиничному бизнесу. Так, в соответствии с Положением о классификации гостиниц, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2019 года № 158 «апартамент – номер в гостинице общей площадью не менее 40 м<sup>2</sup>, состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой/спальни), с двуспальной кроватью размером 200 × 200 см, с мини-кухней (панель электроплиты / микроволновая печь, вытяжка, чайник, посудомойка / раковина для мытья посуды, комплект посуды, холодильник / мини-холодильник)» [1].

Согласно Приказу Минкультуры России от 11 июля 2014 года № 1215, «апартаменты определяются как номер в средстве размещения площадью не менее 40 м<sup>2</sup>, состоящий из двух и более комнат (гостиной / столовой и спальни) с кухонным уголком» [2].

Согласно ст. 15 Жилищного кодекса (ЖК) РФ, «жилое помещение – это изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства» [3]. При этом в соответствии со ст. 16 ЖК РФ «квартира – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении» [3].

Нетрудно увидеть в определениях некоторое сходство, однако важно (точнее, необходимо) усвоить основное отличие. Оно кроется в том, что любое жилое помещение предназначено для постоянного в нем проживания. Таким образом, можно выявить определенную правовую коллизию:

с одной стороны, апартаменты хоть и конкурируют на рынке недвижимости с квартирами, не могут быть предназначены (по крайней мере, с юридической точки зрения) для постоянного проживания людей; с другой – довольно часто апартаменты используются именно для вышеуказанной цели (постоянного проживания в них) [7].

Таким образом, на практике довольно часто имеют место расхождения между юридическим и фактическим предназначением апартаментов, а это создает много сложностей правоприменительного характера.

Проанализировав рынок с нормативно-правовой точки зрения, можно сделать вывод, что апартаменты – это структурно обособленное помещение в нежилом здании, состоящее из одной или нескольких комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с временным или постоянным проживанием в таком помещении.

Согласно строительным нормам помещений (а точнее, жилых помещений), предъявляются не только требования касательно строительства, но и требования к площади помещения, уровню шума, освещенности, планировке и т.п. Все это входит в обширную группу санитарно-эпидемиологических норм и требований [4]. Однако следует помнить, что апартаменты (в соответствии с актуальным законодательством) формально относятся к нежилым помещениям. Таким образом, вышеуказанные санитарно-эпидемиологические требования не распространяются на апартаменты, поэтому постоянно проживать в них с данной точки зрения нельзя, что не дает также и права на регистрацию по месту жительства в такого рода помещениях.

Не урегулирован на законодательном уровне и вопрос о правах собственников, связанных с общим имуществом. Согласно Постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», «к таким отношениям по аналогии закона применяются нормы, регулирующие сходные вопросы по поводу жилых зданий» [5]. Формулировка достаточно размыта, границы ее действия нечеткие. На практике граждане (собственники апартаментов) иногда даже не могут выбрать управляющую компанию (УК) или создать товарищество собственников жилья (ТСЖ). При этом коммунальные платежи за апартаменты значительно выше в сравнении с жилыми помещениями (квартирами) той же площади.

Немаловажным вопросом является и налогообложение такого вида недвижимости. Так, согласно ст. 406 Налогового кодекса РФ, «налоговая ставка налога на имущество физических лиц в отношении жилых помещений составляет 0,1 процента, в то время как на прочие объекты налогообложения, к которым относятся апартаменты, – 0,5 процента» [6]. Таким образом, покупатель, приобретая недвижимость по более низкой

стоимости, будет вынужден на постоянной основе осуществлять уплату более высоких налогов.

Необходимо особо отметить, что Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает защиту прав дольщиков нежилых помещений, не являющихся апартаментами. Требование о передаче нежилого помещения распространяется только на машино-места и нежилые помещения площадью не более 7 м<sup>2</sup> [6].

Таким образом, купив апартаменты, рядовой гражданин получает взамен целый ряд проблем:

1. Невозможно оформить постоянную регистрацию по месту жительства.

2. Как правило, отсутствует право общей долевой собственности на общее имущество; иногда нельзя выбрать УК или создать ТСЖ.

3. Коммунальные платежи в апартаментах по общему правилу на порядок выше, так как апартаменты отнесены к нежилым помещениям.

4. Более высокие нормы налогообложения. Отсутствуют права на налоговые вычеты при покупке жилой недвижимости.

5. Нет возможности использования материнского капитала или льгот, предоставляемых военнослужащим, при покупке жилой недвижимости. Не действуют программы по господдержке, льготному ипотечному кредитованию, субсидированию.

6. По договору долевого участия нет правовой защиты в случае банкротства застройщика.

Таким образом, учитывая все вышеприведенное, можно сделать вывод, что тысячи россиян, купивших апартаменты для постоянного проживания в них, оказались в невыгодной ситуации. Более того, можно говорить об ущемлении их прав, если сравнивать с владельцами помещений, имеющих правовой статус жилых. Чем дольше будет откладываться решение этого важного вопроса, тем дольше граждане будут жить вне соответствующего правового поля [8].

Решение указанного сложного и спорного вопроса видится в применении на практике ст. 22 и 23 ЖК РФ. Названные статьи дают право переводить нежилые помещения в жилые, если соблюдается условие выполнения Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». Однако на практике все гораздо сложнее, так как апартаменты изначально создавались именно как нежилые помещения. Об этом говорит и судебная практика.

В 2018 году предпринимались попытки установить правовую природу апартаментов. Одной из таких попыток стал Проект Федерального закона № 488847-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов» [10]. Данный законопроект содержал предложения по ключевым вопросам в области апартаментов: оплате коммунальных услуг, постоянной регистрации по месту жительства и др. Тем не менее законопроект так и не был принят (в том числе ввиду отрицательных отзывов вышестоящих министерств и ведомств).

Проблема правового статуса апартаментов, назревавшая годами, по-прежнему требует скорейшего разрешения. В общенациональном плане действий по восстановлению экономики отмечается важность решения проблемы правовой природы апартаментов как вида недвижимости. Для этого предлагается принять соответствующий федеральный закон [11].

Следует особо отметить неоднозначность подходов различных органов власти к решению обозначенной проблемы. На основе концептуальных различий можно выделить два основных:

1) разделить (а точнее, классифицировать) апартаменты на жилые (для постоянного пребывания) и нежилые (для коммерческих целей), дополнительно предусмотрев соответствующее нормативно-правовое регулирование;

2) несмотря на то, что апартаменты не имеют статуса жилого помещения, разрешить гражданам регистрироваться в них по месту жительства путем внесения изменений в Закон РФ от 25 июня 1993 года № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» [12].

Подчеркнем очевидный правовой пробел в современном российском законодательстве касательно правового статуса апартаментов. В существующих реалиях есть коллизия между строками на бумаге и фактическим положением дел. Из-за этого страдают граждане, которые проживают как в жилых, так и в нежилых помещениях. Несмотря на то, что выбор остается за каждым и люди, как правило, покупают апартаменты сознательно (экономя на цене объекта), не должно быть явного ущемления их прав и интересов. Оптимальным решением видится принятие закона об особом статусе апартаментов, в котором должны быть указаны условия регистрации по месту жительства, налогообложение такого рода объектов недвижимости, расходы граждан (собственников) на содержание имущества общего пользования, порядок использования земельного участка, порядок проведения государственного кадастрового учета и регистрации прав на апартаменты, а также иные ключевые вопросы, связанные с правовым статусом апартаментов в России.



## Библиографический список

1. Положение о классификации гостиниц, утвержденное Постановлением Правительства Рос. Федерации от 16.02.2019 № 158. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72076678/> (дата обращения: 06.11.2022).

2. Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями: Приказ М-ва культуры Рос. Федерации от 11.07.2014 № 1215. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_122445/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122445/) (дата обращения: 06.11.2022).

2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 08.11.2022).

3. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федер. закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_22481/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22481/) (дата обращения: 06.11.2022).

4. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 23.07.2009 № 64. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_90278/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_90278/) (дата обращения: 06.11.2022).

5. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата обращения: 08.11.2022).

6. О несостоятельности (банкротстве): Федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_39331/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/) (дата обращения: 08.11.2022).

7. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2017. № 24 (273). С. 165–169.

8. Артемьев А.А., Лебенкова Н.А., Лепехин И.А. Пәтерлердің құқықтық мәртебесі ресей федерациясында // Уральский научный вестник. 2021. № 1. Т. 1. С. 71–74.

9. Проблемы определения правового статуса апартаментов как объекта недвижимости: рекомендации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/121625/> (дата обращения: 08.11.2022).

10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса multifunctional домов и жилых апартаментов: проект Федерального закона № 488847-7 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/488847-7> (дата обращения: 09.11.2022).

11. Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике, одобренный на заседании Правительства Рос. Федерации 23.09.2020 (протокол № 36, раздел VII) № П13-60855 от 02.11.2020. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72076678/> (дата обращения: 10.11.2022).

12. О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации: Закон Рос. Федерации от 25.06.1993 № 5242-1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_2255/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2255/) (дата обращения: 10.11.2022).

## ON THE ISSUE OF THE LEGAL STATUS OF APARTMENTS AS A SPECIAL TYPE OF REAL ESTATE

L.V. Kostina, I.A. Lepekhin

***Abstract.** The article analyzed the legal status of apartments in the Russian Federation. A conflict was revealed between the legal and actual purpose of the apartments, which in turn creates a lot of law enforcement difficulties. Key problems related to the lack of a clear legal status of apartments in Russian legislation were considered. On the basis of conceptual differences, the main approaches to resolving the indicated issues are highlighted. The need to adopt a law on the legal status of apartments, which would contain the legal definition of this property, and would also resolve issues of registration of citizens in apartments at the place of residence, taxation of such real estate and other key issues related to the legal status of apartments as a special type of real estate, is justified.*

***Keywords:** real estate, apartments, real estate, legal status, real estate, legal nature, housing, non-residential premises, apartment, taxation, registration at the place of residence.*

Об авторах:

КОСТИНА Людмила Валерьевна – студентка 4-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: lkostina1506@mail.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, доцент кафедры управления персоналом Тверского государственного университета (по совместительству), Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

About the authors:

KOSTINA Lyudmila Valeryevna – 4th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lkostina1506@mail.ru

LEPEKHIN Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Associate Professor of Personnel Management of Tver State University (part-time), Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

УДК 347.214.2 + 349.4 + 332.8

## **ТАУНХАУС КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ПРАВОВЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ**

**Л.В. Костина, И.А. Лепехин**

**© Костина Л.В., Лепехин И.А., 2023**

*Аннотация. В статье исследованы юридические и экономические аспекты, связанные с оформлением и дальнейшей эксплуатацией таунхаусов как объектов недвижимого имущества. Проведен анализ актуальных изменений российского законодательства в сфере правового регулирования таунхаусов как объектов блокированной застройки. Обозначены проблемы определения правового статуса таунхаусов и приведены возможные пути их решения в соответствии с действующим законодательством. Выполнен сравнительный анализ эксплуатационных расходов, связанных с содержанием таунхауса и квартиры аналогичной площади и местоположения. Обоснована необходимость дальнейшего развития и совершенствования отечественного законодательства, касающегося темы таунхаусов.*

**Ключевые слова:** *недвижимость, таунхаус, объект недвижимости, земельный участок, жилой дом, здание, дом блокированной застройки, блок-секция, многоквартирный дом, блокированная застройка, квартира, налогообложение недвижимости.*

В современное российское право регулярно вносятся изменения, направленные на его развитие и совершенствование, и институт недвижимости не является исключением. Тем не менее имеются пробелы, которые не урегулированы земельным и гражданским законодательством.

До недавнего времени российское законодательство включало в себя только три основных вида объектов жилья: жилой дом, квартиру и комнату. В декабре 2021 года Государственная Дума РФ приняла закон об определении правового статуса домов блокированной застройки и внесении соответствующего понятия в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) [1].

Важно отметить, что до соответствующих изменений такие категории жилья, как таунхаус, лейнхаус, дуплекс и другие объекты блокированной застройки, не имели четкого правового статуса, поскольку юридически не являлись ни индивидуальными, ни многоквартирными домами. Более того, покупатель таунхауса на рынке фактически сталкивается с несколькими видами такого рода недвижимости. Это непосредственно дома блокированной застройки или блок-секции в домах блокированной застройки, квартиры в малоэтажных многоквартирных жилых домах, доли в праве собственности на индивидуальный жилой дом. В некоторых случаях таунхаусы и вовсе оформляются как отдельные индивидуальные жилые дома [5].

Соответствующий Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ (Закон № 476-ФЗ) [2] в части регулирования отношений, касающихся малоэтажной застройки, вступил в силу с 1 марта 2022 года. В первую очередь изменения относятся к домам, которые часто называют таунхаусами. Теперь такие дома должны преимущественно называться домами блокированной застройки. Согласно п. 40 ст. 1 ГрК РФ в новой редакции, «дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок» [1]. При этом введение в действие Закона № 476-ФЗ не отменяет ранее выданных документов.

Стоит отметить, что понятие «блокированная застройка» употреблялось в градостроительном законодательстве и ранее. Так, в п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ к такого рода объектам недвижимости относились «жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков,

количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)»).

В новом варианте законодательства, вступившем в силу с 1 марта 2022 года в соответствии с Законом № 476-ФЗ, отсутствуют ограничения по количеству блоков, однако обязательными условиями являются отсутствие проемов и проходов внутри блоков и наличие отдельных выходов на земельный участок у каждого блока [3]. Более того, фактически произошел переход от блок-секции в доме блокированной застройки (до внесения соответствующих изменений) к блок-секции как отдельному, самостоятельному дому блокированной застройки (со вступлением в силу рассматриваемых изменений).

Другим важным пунктом для обозначения существенной разницы до и после рассматриваемых нововведений служат сведения в регистрационных документах. Так, например, когда в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указано, что объект недвижимости (блок-секция) является отдельным жилым помещением, блоком или вовсе числится как отдельная квартира в здании (доме блокированной застройки), рекомендуется провести соответствующие корректировки данных ЕГРН, что поможет уточнить правовую природу, а также скорректировать правильность использования земельного участка под таким объектом недвижимости.

Законодательно предусмотрено решение указанных вопросов несколькими способами (первый из них представляется весьма спорным) [3]:

*1. Ничего не менять*, так как блок должен признаваться домом блокированной застройки со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ, т.е. блок-секции в домах блокированной застройки автоматически становятся домами блокированной застройки. Тем не менее существуют определенные риски, которые могут обернуться разного рода бюрократическими трудностями (например, при оформлении граждан по месту жительства (при отсутствии актуальных сведений о здании, доме), страховании имущественного ущерба, дальнейшем распоряжении такого рода имуществом и т.п.).

*2. Поменять вид, назначение и вид разрешенного использования объекта недвижимости каждого отдельного блока.* Несмотря на то, что «менять не обязательно», в том же Законе № 476-ФЗ рекомендуется поменять вид, назначение и вид разрешенного использования объекта недвижимости в случае, когда блоки зарегистрированы в качестве жилых помещений (блоков) в жилых домах блокированной жилой застройки. В этой ситуации вышеупомянутый закон предусматривает обращение в Росреестр одного из собственников блоков на основании общего решения

собственников всех блоков дома блокированной застройки. После обращения граждан Росреестр изменяет в отношении всех блоков вид объекта недвижимости на «здание», назначение объекта недвижимости – на «жилой дом», вид разрешенного использования – на «дом блокированной застройки» и исключает наименования объектов недвижимости, не соответствующие данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные блоки.

*3. Уточнить режим общего пользования земельным участком под домом блокированной застройки.* Если установлен режим общего пользования (общей долевой собственности) земельного участка под домом блокированной застройки, следует провести мероприятия по разделу такого земельного участка с образованием земельных участков под каждым блоком дома блокированной застройки. В этом случае вместе с заявлением уполномоченного собственника в Росреестр вносятся также документы о разделе общего земельного участка под домом блокированной застройки: решение собственников блоков дома блокированной застройки о разделе общего земельного участка, межевой план о разделе такого земельного участка с актом согласования границ. В итоге получают отдельные земельные участки для каждого блока дома блокированной застройки.

Оценивая указанные изменения в правовом статусе таунхаусов как домов блокированной застройки, необходимо признать, что они способствуют решению проблемы юридической природы таунхаусов лишь отчасти, так как затрагивают не все возможные объекты недвижимости, именуемые таунхаусами. При всем этом, несмотря на юридические особенности и сложности, связанные с правовым статусом таунхаусов, спрос на их покупку с каждым годом растет, что во многом продиктовано практическими и экономическими аспектами данного вопроса. Для сравнения возьмем два типа городского жилья в городе Твери: квартиру в многоэтажном жилом доме площадью 150 м<sup>2</sup> (чаще всего это трех- или четырехкомнатная квартира) и таунхаус размером 150 м<sup>2</sup>. Рыночная стоимость таких объектов будет примерно одинаковой (порядка 9–13 000 000 руб. (в зависимости от состояния и месторасположения)), как и кадастровая стоимость такого жилья (последняя составит приблизительно 7–8 000 000 руб.).

При анализе ситуации в свете экономических соображений будем учитывать следующие аспекты:

1. Таунхаусы в Твери обычно не строят целыми поселками, как это происходит, к примеру, в Подмосковье. В Тверском регионе блокированные дома возводят преимущественно точечно, поэтому они обслуживаются как индивидуальные и, как правило, без участия управляющих компаний (УК) (следовательно, не нужно платить товариществу собственников жилья или УК). При этом таунхаусы в большинстве случаев

«живут» на городских коммуникациях и собственники заключают с поставщиками услуг (электроэнергии, водоснабжения и водоотведения, газа) прямые договоры.

2. Владелец таунхауса становится также владельцем земельного участка под своей блок-секцией. Это значит, что ему придется платить налог на землю. Как правило, надел в городской черте составляет минимум 250 м<sup>2</sup>. Налог составит 0,3 % от кадастровой стоимости участка. Общая налогооблагаемая база, несмотря на это, в нашем случае будет приблизительно одинаковой. Это связано с тем, что в доме налогом не облагается 50 м<sup>2</sup>, а в квартире – лишь 20 м<sup>2</sup>.

3. Для собственников блокированного жилого дома практически не существует понятия «места общего пользования», поэтому они не обязаны платить по счетам за содержание и обслуживание общего имущества. Кроме того, не нужно уплачивать взносы на капитальный ремонт своего жилья.

4. Остальные платежи (за электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, отопление, газ, интернет, телевидение) будут примерно равными (за основу возьмем факт, что и в квартире, и в блок-секции проживает одинаковое количество человек, которые пользуются коммунальными ресурсами в одинаковой степени).

Таким образом, разница в содержании таунхауса и трех-четырехкомнатной квартиры одинаковой площади составит минимум 22 000 руб. в год в пользу таунхауса. Прибавим к этому еще несколько платежей. Электроэнергия в местах общего пользования обходится жильцам разных домов по-разному, но в среднем это 200 руб. в месяц. За пользование лифтом жители больших квартир в многоэтажных домах платят примерно по 100 руб. в месяц. Получается еще 3 600 руб. в год. Прибавим данные расходы к той минимальной разнице:  $22\ 000 + 3\ 600 = 25\ 600$  руб. в год. Таким образом, содержание таунхауса обойдется владельцам дешевле содержания квартиры как минимум на 25 600 руб. в год [4].

Изучив основные особенности финансовых затрат на содержание таунхауса, можно сделать вывод, что оно обходится намного дешевле содержания аналогичной квартиры. При этом проживание в таунхаусе даст собственнику намного больше преимуществ. Главными среди них можно отметить наличие бесплатных парковочных мест прямо перед домом, приватную обстановку, свою придомовую территорию, наличие небольшого земельного участка и т.п. Тем не менее многих покупателей останавливают юридические сложности, связанные с приобретением таунхауса и его дальнейшей эксплуатацией. Для решения всех имеющихся вопросов необходимо продолжать развивать и совершенствовать российское законодательство в данной области.

### **Библиографический список**

1. Градостроительный кодекс РФ: Федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 04.11.2022).

2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/403333081/> (дата обращения: 05.11.2022).

3. С марта 2022 года правильно оформляем квартиру в таунхаусе – это должен быть отдельный жилой дом с выделенным земельным участком [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [clck.ru/34WE67](http://clck.ru/34WE67) (дата обращения: 04.03.2023).

4. Семь раз отмерь: платить за содержание таунхауса придется меньше, чем за квартиру в многоэтажке. URL: [https://zastroyschiki39.ru/read/articles/856\\_soderzhanie-taunhausa-deshevle-chem-kvartiry-v-mnogoetazhke](https://zastroyschiki39.ru/read/articles/856_soderzhanie-taunhausa-deshevle-chem-kvartiry-v-mnogoetazhke) (дата обращения: 04.03.2023).

5. Артемьев А.А., Лебенкова Н.А., Лепехин И.А. Теоретические и правовые основы понятия «таунхаус» // Саморазвивающаяся среда технического вуза: научные исследования и экспериментальные разработки: материалы IV Всероссийской научно-практической конференции, 20 февраля 2020 г., Россия, г. Тверь / под общ. ред. Т.Б. Новиченковой. Тверь: ТвГТУ, 2020. С. 13–18.

### **TOWNHOUSE AS AN OBJECT OF REAL ESTATE: LEGAL AND ECONOMIC ASPECTS**

**L.V. Kostina, I.A. Lepekhin**

***Abstract.** The article explores the legal and economic aspects associated with the design and further operation of townhouses as real estate objects. An analysis of current changes in Russian legislation in the field of legal regulation of townhouses as blocked buildings was carried out. The difficulties of determining the legal status of townhouses are indicated and possible ways to resolve them in accordance with the current legislation are given. A comparative analysis of operating costs related to the maintenance of a townhouse and an apartment of similar area and location was carried out. The need for further development and improvement of domestic legislation on townhouses is justified.*

***Keywords:** real estate, townhouse, real estate, land plot, residential building, building, blocked building house, block section, apartment building, blocked building, apartment, property taxation.*



Об авторах:

КОСТИНА Людмила Валерьевна – студентка 4-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: lkostina1506@mail.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, доцент кафедры управления персоналом Тверского государственного университета (по совместительству), Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

About the authors:

KOSTINA Lyudmila Valeryevna – 4th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lkostina1506@mail.ru

LEPEKHIN Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Associate Professor of Personnel Management of Tver State University (part-time), Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

УДК 694.1

## **ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ ДРЕВЕСИНЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**С.А. Кульков, Е.И. Баранова**

**© Кульков С.А., Баранова Е.И., 2023**

***Аннотация.** В статье рассмотрены этапы развития малоэтажного строительства из древесины в последние десятилетия, а также изучена возможность дальнейшего развития отрасли.*

***Ключевые слова:** древесина, малоэтажное строительство, деревянные конструкции, профилированный брус, деревянное домостроение.*

Применение древесины в строительстве имеет многовековую историю и неоднократно описывалось в справочной и научной литературе [1–3]. До настоящего времени сохранились жилые комплексы, построенные в XVII–XIX веках, и они все еще используются по прямому назначению (рис. 1).



Рис. 1. Жилые здания, построенные в XVII–XIX веках в городе Твери (фотографии авторов)

Древесина – это прочный, легкий, экологически чистый и возобновляемый источник сырья с минимальными затратами энергии для производства строительных материалов и изделий. При глубокой переработке древесины в строительные элементы и их утилизации ущерб окружающей среде наносится минимальный. Древесина применяется как в гражданском, так и в промышленном строительстве. Особое место занимают деревянные конструкции в индивидуальном жилищном строительстве. Многообразие конструктивных и технических решений позволяет использовать древесину как в зданиях эконом-класса, так и в зданиях с высоким уровнем комфорта. Примером зданий эконом-класса являются дачные дома, различные хозяйственные постройки, бани. Древесина для строительства таких строений не подвергается глубокой обработке, т.е. материалами, как правило, служат обрезная доска и нестроганный брус естественной влажности. В зданиях с высоким уровнем комфорта (рис. 2) применяется древесина, прошедшая глубокую производственную обработку: камерную сушку, склеивание ламелей, профилирование, фрезерование угловых соединений. Здесь к качеству предъявляются индивидуальные требования.



Рис. 2. Здания с высоким уровнем комфорта (фотографии авторов)

Примеры интерьерных решений в доме из клееного профилированного бруса показаны на рис. 3.

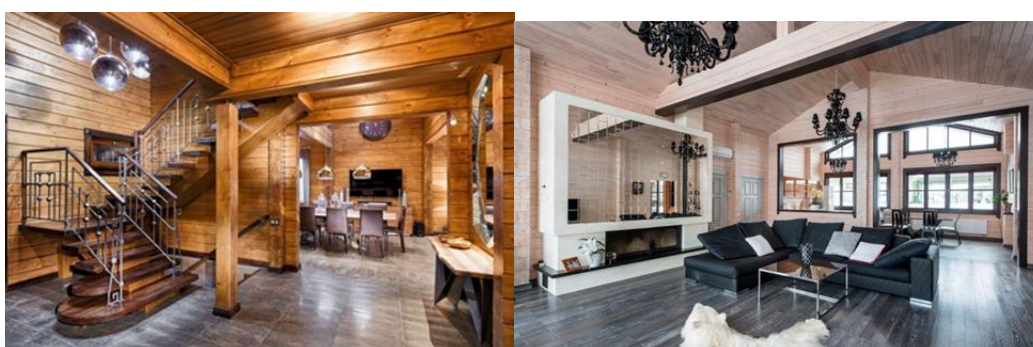


Рис. 3. Интерьерные решения в домах из клееного профилированного бруса (фотографии авторов)

Малоэтажное строительство стремительно развивается, о чем свидетельствуют графики ввода жилья в эксплуатацию (рис. 4) и сведения об изменении количества нового жилья в Российской Федерации (таблица).

Анализ данных статистики о жилищном строительстве за 2009–2019 годы [5] показал, что за последние десять лет в России наблюдается значительный рост использования древесины в индивидуальном строительстве. Динамика представлена на рис. 5.

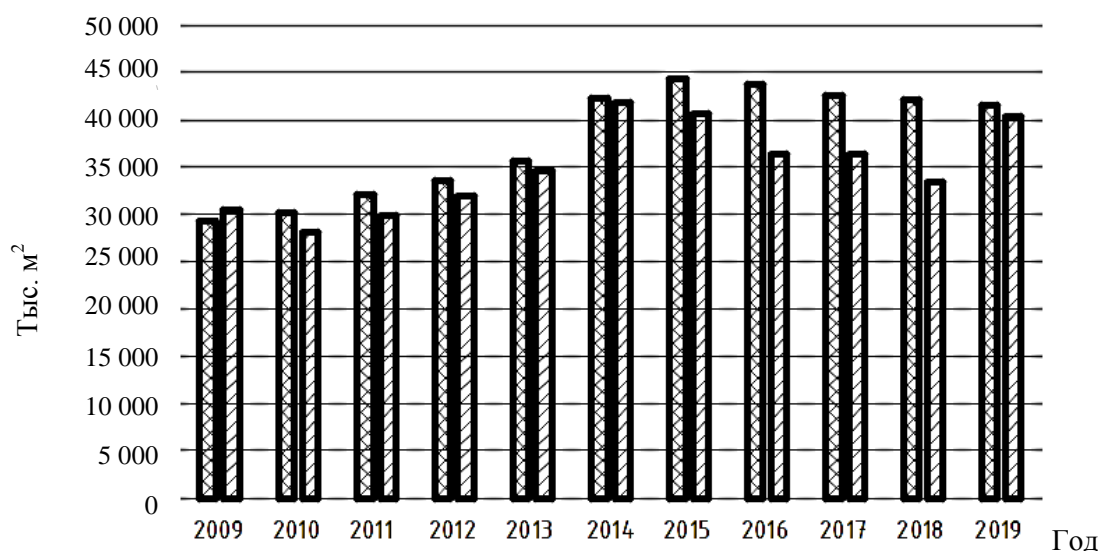


Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию в 2009–2019 годах, тыс. м<sup>2</sup>:  
 – многоэтажные дома; – малоэтажные дома

#### Сведения об изменении количества нового жилья в РФ

Год	Общая площадь построенного жилья, тыс. м <sup>2</sup>	Многоэтажные дома, тыс. м <sup>2</sup>	Малоэтажные дома, тыс. м <sup>2</sup>	Удельный вес малоэтажных домов, %
2009	59 900	29 390	30 510	50,9
2010	58 400	30 246	28 154	48,2
2011	62 300	32 311	29 989	48,1
2012	65 700	33 676	32 024	48,7
2013	70 500	35 754	34 746	49,3
2014	84 200	42 287	41 913	49,8
2015	85 300	44 508	40 792	47,8
2016	80 200	43 768	36 432	45,4
2017	79 200	24 711	36 489	46,1
2018	75 700	42 245	33 455	44,2
2019	82 000	41 711	40 289	49,1

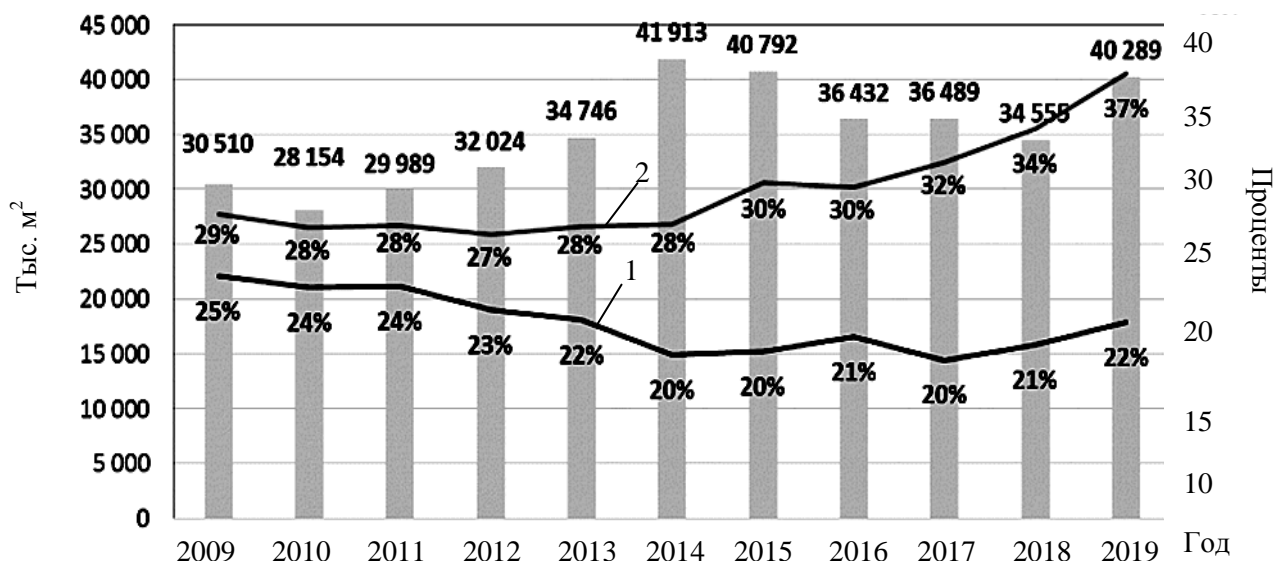


Рис. 5. Динамика роста строительства домов из древесины в Российской Федерации за десять лет (2009–2019 годы):

- – малоэтажные дома, тыс. м<sup>2</sup>;
- 1 – доля деревянных домов в общем объеме малоэтажного строительства, %;
- 2 – доля деревянных домов с учетом категории «прочие дома»

Представленные статистические данные (см. рис. 4, 5) позволяют сделать вывод о том, что здания из древесины занимают достаточно большой объем на рынке жилья.

В 2023 году Правительство РФ поручило Минстрою России совместно с регионами запустить пилотные проекты для применения деревянных конструкций в программе расселения граждан из аварийного жилья. Имеющиеся запасы древесины в большинстве регионов страны и явное ценовое преимущество деревянных домов перед домами из других стройматериалов предопределяют безальтернативность использования данного вида жилищного строительства для выполнения поставленной государственной задачи. Серьезные аргументы в пользу малоэтажного деревянного домостроения – довольно низкая трудоемкость и сравнительно небольшие затраты на строительство подобных домов. Развитие современных технологий в малоэтажном деревянном строительстве позволяет достичь такого уровня качества, при котором обеспечивается долговечность деревянных конструкций во время их эксплуатации.

### Библиографический список

1. Карьялайнен М., Патокси Р. Урбанизированные деревянные поселки: примеры современных городков из дерева. Хельсинки: Ракенустieto, 2009. 168 с.

2. Индивидуальный дом «Платформа». Справочник. Проектирование и строительство. Хельсинки: Пууинфо, 2000. 136 с.
3. Атлас деревянных конструкций / К. Гетц [и др.]; пер. с нем. Н.И. Александровой; под ред. В.В. Ермолова. М.: Стройиздат, 1985. 272 с.
4. Кирютина С.Е. Актуальность разработки системы контроля качества деревянных конструкций строящихся зданий // Вестник гражданских инженеров. 2015. № 2 (49). С. 48–52.
5. Ассоциация деревянного домостроения провела масштабное маркетинговое исследование рынка деревянного строительства России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.wood.ru/ru/lonewsid-86208.html> (дата обращения: 11.05.2023).

## **DYNAMICS OF DEVELOPMENT OF LOW-RISE TIMBER CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION**

**S.A. Kulkov, E.I. Baranova**

***Abstract.** The article considers the stages of development of low-rise wood construction in recent decades, and also examines the possibility of further development of the industry.*

***Keywords:** wood, low-rise construction, wooden structures, profiled timber, wooden house construction.*

Об авторах:

КУЛЬКОВ Сергей Алексеевич – кандидат технических наук, доцент кафедры конструкций и сооружений, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: [kulkovsa@yandex.ru](mailto:kulkovsa@yandex.ru)

БАРАНОВА Елена Ивановна – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: [elenabaranova787@mail.ru](mailto:elenabaranova787@mail.ru)

About the authors:

KULKOV Sergey Alekseevich – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Construction and Structures, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [kulkovsa@yandex.ru](mailto:kulkovsa@yandex.ru)

BARANOVA Elena Ivanovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [elenabaranova787@mail.ru](mailto:elenabaranova787@mail.ru)

## ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК СРУБНЫХ КОНСТРУКЦИЙ С УЧЕТОМ ВЛАЖНОСТИ, УСУШКИ И ОСАДКИ ДРЕВЕСИНЫ

С.А. Кульков, Е.И. Баранова

© Кульков С.А., Баранова Е.И., 2023

*Аннотация.* В статье рассмотрены параметры древесины, влияющие на эксплуатационные характеристики зданий из срубных конструкций.

*Ключевые слова:* древесина, влажность, усушка, осадка, малоэтажное строительство, деревянные конструкции, профилированный брус, деревянное домостроение, обсада, срубные конструкции.

В течение столетий сформировались определенные правила возведения зданий из древесины. Установившаяся практика позволяет достичь высочайшего уровня качества строительства [2, 3].

Отдельное внимание целесообразно уделить влажности древесины сруба. Вопросы, связанные с влажностью и усушкой древесины, рассматриваются в различных источниках [4, 5]. Согласно проведенным исследованиям, колебания влажности в бревне или брусе происходят в первых 5 см поверхностного слоя по обе стороны стены. Таким образом, влажность внутри стены значительной толщины остается неизменной из года в год после достижения ею равновесного состояния. Влажность древесины внутренних стеновых конструкций в отапливаемых помещениях устанавливается в пределах 8 %, а влажность наружных стеновых конструкций – 14 %. Тем не менее колебания влажности в наружных стенах могут быть достаточно заметными вследствие влияния солнечного излучения, а также конструктивной защиты [1].

Усушка древесины зависит от направления волокон. Усушка вдоль волокон незначительна по сравнению с усушкой в других направлениях. При усушке древесины от влажного состояния (влажность составляет около 29 %) до абсолютно сухого уменьшение размеров в тангенциальном направлении равно приблизительно 8 %, а в радиальном направлении – порядка 4 %. Усушка в тангенциальном направлении в 2 раза больше, чем в радиальном, вследствие чего в процессе усушки в древесине возникают напряжения. Когда напряжения превышают предел прочности древесины, появляются трещины. На размер трещин влияют влажность и геометрические характеристики сечения бревна (бруса). В большом бревне (брусе) трещины, возникающие от естественной усушки, могут быть большими [1].

При варьировании относительной влажности воздуха вместе с колебаниями влажности бревна (бруса) изменяется толщина трещин. В отапливаемых зданиях трещины на внутренней поверхности больше в зимнее время, когда влажность бревна небольшая. Летом трещины примерно в 3 раза меньше, чем зимой. Влажность в центре бревна начинает снижаться только после завершения строительства с началом отопительного периода. Большой размер трещин может быть также вызван принудительным растрескиванием, которое происходит из-за высокой влажности сердцевины бревна (бруса), изготовленного из цельной древесины. После того как сердцевина высохла, трещины частично уменьшаются в размерах. Со временем древесина достигает равновесной влажности. Подобные процессы непосредственно связаны с изменением физико-механических свойств древесины. Эти свойства достаточно хорошо освещены в отечественной литературе [6–8].

Помимо таких важных параметров, как влажность и усушка, которые влияют на эксплуатационные характеристики деревянных зданий, важным параметром является осадка. Осадка, происходящая из-за естественной усушки древесины, влияния нагрузки и уплотнения пазов, должна учитываться при проектировании, строительстве и эксплуатации.

Размер осадки, максимально приближенный к фактическому, т.е. к размеру, который установится в период первых лет эксплуатации, имеет большое значение для сохранения качественных характеристик здания в период эксплуатации. Этот размер должен учитываться при совмещении усадочных и безусадочных деревянных конструкций. В бревенчатых и брусчатых домах усадочными являются конструкции стен, а безусадочными – оконные и дверные блоки, лестницы, каркасные перегородки. Вопросы осадки в ограниченном объеме освещены в источниках [9, 10].

Производители и строители деревянных домов информируют о наличии осадки сруба в период эксплуатации. В зависимости от типа бревна (бруса) осадка составляет 10–50 мм на 1 м высоты. Такие параметры указываются практически всеми производителями деревянных стеновых конструкций для учета при строительстве дома и для совмещения с конструкциями, не имеющими осадки. Эти данные выступают результатом многолетнего наблюдения за состоянием деревянных зданий. В качестве наглядных примеров используются материалы из инструкций по сборке [1]. На рис. 1 представлены вертикальные разрезы брусчатых и бревенчатых зданий.



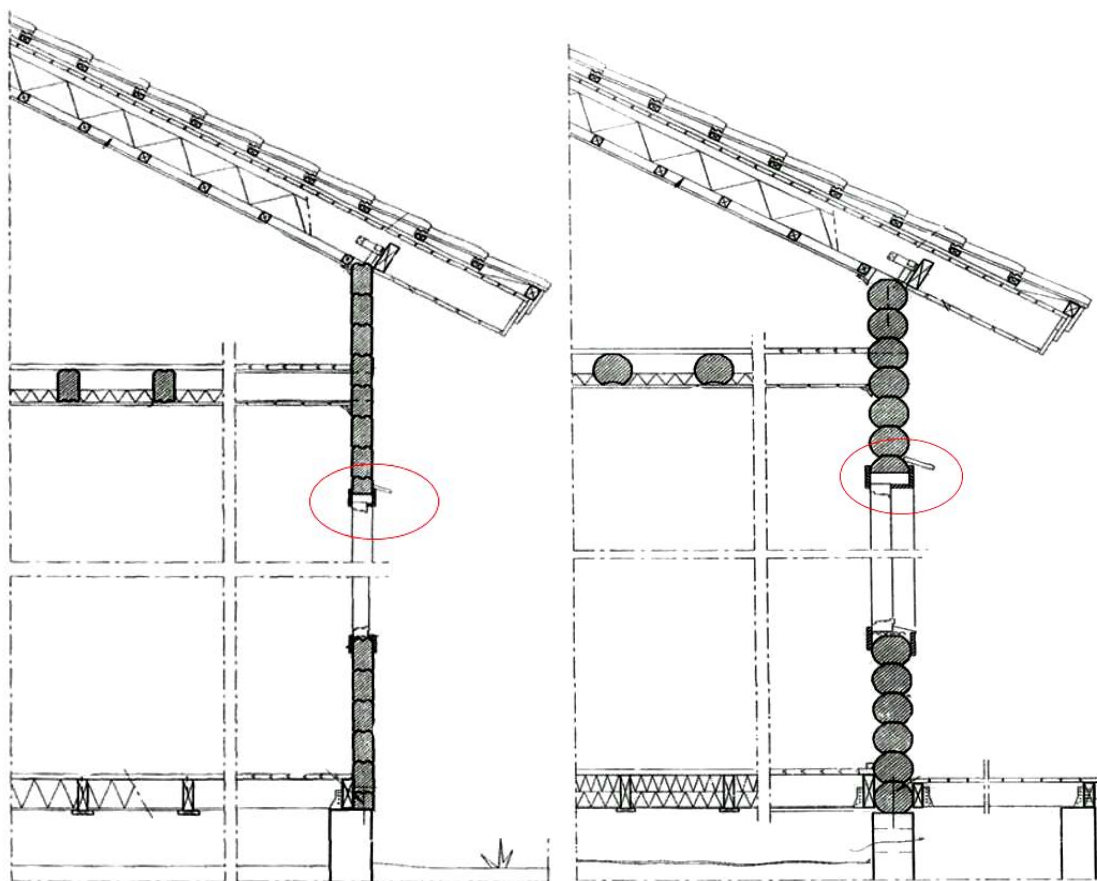


Рис. 1. Вертикальный разрез сруба со стенами из бруса и бревна

На вертикальных разрезах видно наличие значительного зазора в проеме между верхней горизонталью окна и срубом. Конкретные размеры не указываются. Для определения данного размера зазора пользуются стандартом организации «Национальное объединение строителей», официально называемым СТО НОСТРОЙ 2.23.62-2012 «Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна. Часть 2. Правила производства монтажных работ, контроль и требования к результатам работ». В этом документе приведены рекомендации для назначения монтажных зазоров при монтаже оконных блоков. Для оконных блоков из древесины монтажный зазор установлен в диапазоне 15–50 мм. В п. 5.3.2 указано, что в том случае, когда окно монтируется в проем без четвертей, что характерно для зданий срубной конструкции, размер зазора должен быть минимальный. Соответственно, оптимальный размер зазора в проеме срубной конструкции составляет 15 мм [1].

Тем не менее при исследовании конкретной конструкторской документации выявлено, что точный размер зазора не устанавливается. Поставщики и строители деревянных домов в сопроводительной документации обращают внимание потребителя на необходимость устройства значительного зазора по верхней горизонтали в проеме (рис. 2),

сделанном в срубной конструкции, где в дальнейшем будет смонтирована безусловная конструкция. При этом не предлагаются ни конкретный диапазон размеров для проема, ни методика расчета монтажного зазора с учетом конструктивных особенностей деревянного дома. Отсутствие данной информации приводит к тому, что не обеспечивается достаточный нормативный уровень качества стеновых конструкций и, соответственно, снижается эксплуатационный. Правила для устройства проемов по вертикали показаны на рис. 3.

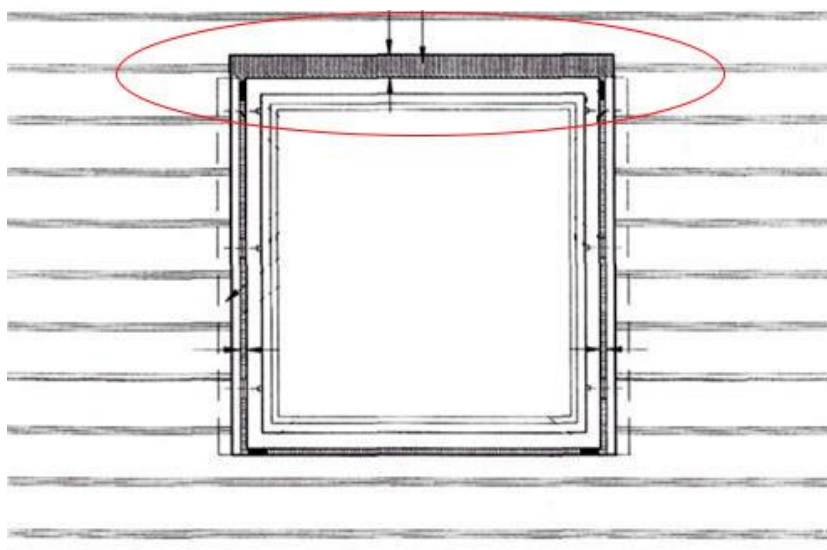


Рис. 2. Устройство проемов

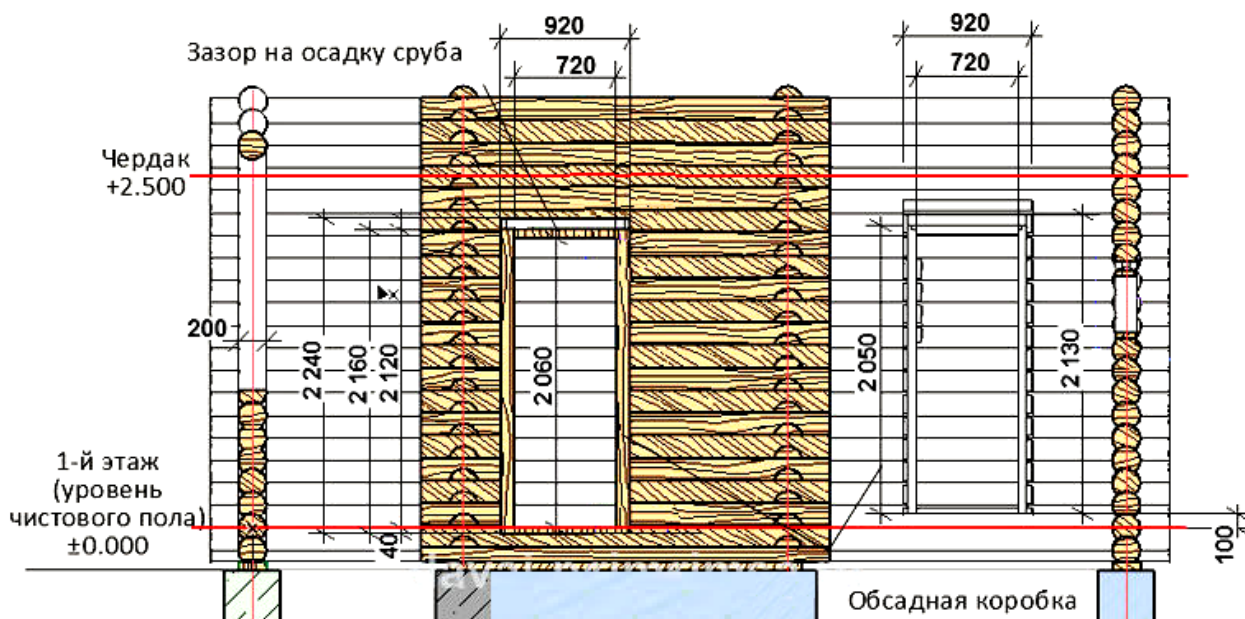


Рис. 3. Устройство оконных и дверных проемов [11]

Выше были рассмотрены особенности проемов по вертикали. Проемы в срубах по горизонтали также имеют характерные черты. Для того чтобы компенсировать процесс изменения геометрических параметров срубной стены в процессе эксплуатации (осадки), при монтаже окон и дверей применяется вертикальный деревянный брусок Т-образного профиля, который вставляется в паз, сделанный в торцах бревен (брусьев), выходящих в проем. Данный брусок называют как обсада. Обсада препятствует горизонтальному смещению концов бревен и в то же время не мешает усадке стены. Таким образом сохраняется целостность безусадочных конструкций в период эксплуатации. Осадку следует принимать во внимание при сопряжении с ней кирпичных стен, легких каркасных стен, лестниц, мебели и столбов. Для безусадочных конструкций необходимо предусмотреть устройство осадочного зазора, а несущие конструкции нужно снабдить регулировочным болтом. На рис. 4 представлены варианты устройства обсады и крепления лестницы в срубной конструкции (с указанием места установки скользящего крепления с целью предотвращения препятствий для свободной осадки стены) [1].

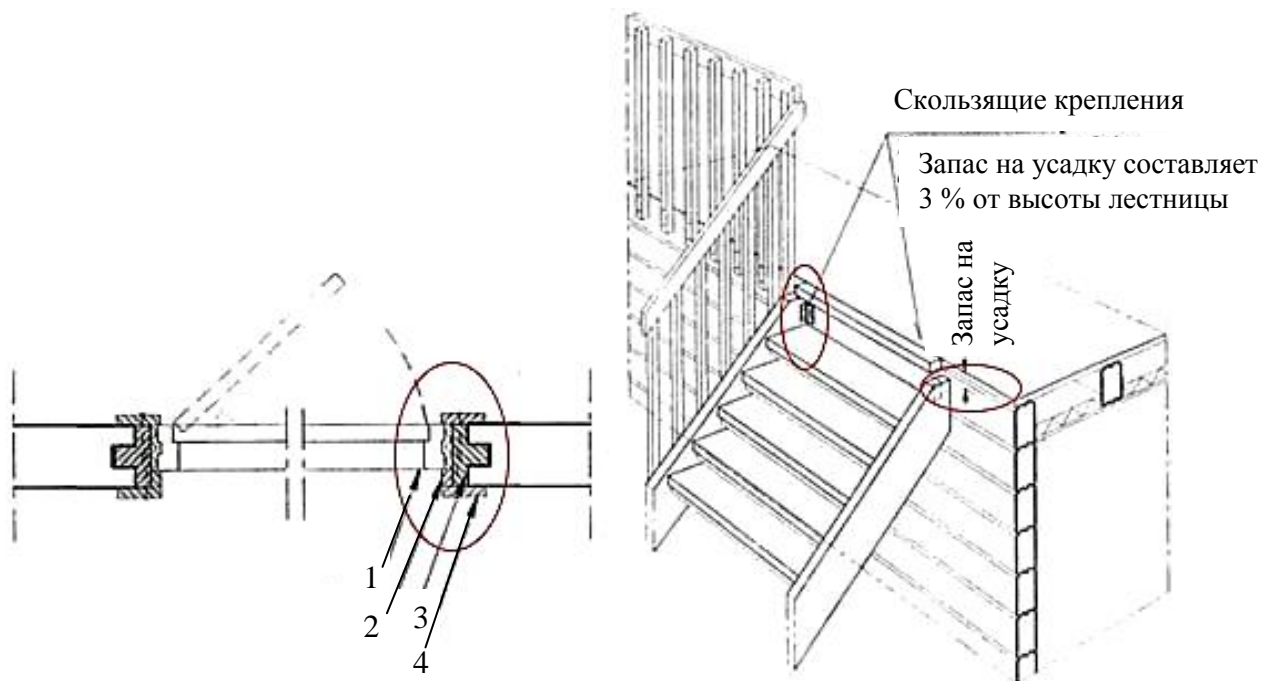


Рис. 4. Установка обсады дверного проема и лестницы в срубе:

- 1 – дверная рама; 2 – расширяющийся брусок;  
3 – обсада; 4 – наличник

Можно с уверенностью сказать, что для обеспечения высоких эксплуатационных характеристик деревянных зданий важно на этапах проектирования и строительства учитывать показатели влажности, усушки и осадки срубных конструкций. Неучет данных параметров приведет к

появлению дефектов (трещин, горизонтальных зазоров), отклонению геометрии стен и крыши, деформации окон и дверей, что отрицательно скажется на энергоэффективности, внешнем виде и других эксплуатационных показателях качества малоэтажных деревянных домов.

### **Библиографический список**

1. Кирютина С.Е. Совершенствование технологии и повышение эксплуатационной надежности деревянных стеновых конструкций из клееного бруса: дис. на соиск. ученой степ. канд. тех. наук: 05.21.05. – древесиноведение, технология и оборудование деревопереработки. СПб., 2017. 151 с.
2. Андреев В.Н., Герасимов Ю.Ю. Принятие оптимальных решений: теория и применение в лесном комплексе. Йоэнсуу: Изд-во ун-та Йоэнсуу, 1999. 200 с.
3. Габриэль И., Ладенер Х. Реконструкция зданий по стандартам энергоэффективного дома. СПб.: БХВ-Петербург, 2011. 480 с.
4. Богданов Е.С., Козлов В.А., Пейч Н.Н. Справочник по сушке древесины / под общ. ред. Е.С. Богданова. М.: Лесная промышленность, 1990. 304 с.
5. Теоретическое исследование сушильно-весового метода контроля влажности древесины / А.Г. Гороховский [и др.] // Системы. Методы. Технологии. № 3 (35). 2017. С. 107–112.
6. Ашкенази Е.К. Прочность анизотропных древесных и синтетических материалов. М.: Лесная промышленность, 1966. 167 с.
7. Ашкенази Е.К. Анизотропия древесины и древесных материалов. М.: Лесная промышленность, 1978. 224 с.
8. Ашкенази Е.К., Ганов Э.В. Анизотропия конструкционных материалов: справочник. 2-е изд., перераб. и доп. Л.: Машиностроение, 1980. 247 с.
9. Кирютина С.Е. Эксплуатационный уровень качества деревянных зданий. Вопросы осадки стен // Вестник гражданских инженеров. 2016. № 2 (55). С. 33–38.
10. Кирютина С.Е. Совмещение светопрозрачных конструкций с наружными стенами деревянных зданий, подверженных осадке // Вестник гражданских инженеров. 2016. № 3 (56). С. 56–59.
11. Усадка сруба из бревна [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [clck.ru/34UjEq](http://clck.ru/34UjEq) (дата обращения: 10.01.2023).

## ENSURING THE OPERATIONAL CHARACTERISTICS OF LOG STRUCTURES TAKING INTO ACCOUNT HUMIDITY, SHRINKAGE AND SHRINKAGE OF WOOD

**S.A. Kulkov, E.I. Baranova**

***Abstract.** The article discusses the parameters of wood that affect the performance characteristics of buildings made of log structures.*

***Keywords:** wood, humidity, shrinkage, shrinkage, low-rise construction, wooden structures, profiled timber, wooden house construction, casing, log structures.*

Об авторах:

КУЛЬКОВ Сергей Алексеевич – кандидат технических наук, доцент кафедры конструкций и сооружений, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: kulkovsa@yandex.ru

БАРАНОВА Елена Ивановна – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: elenabaranova787@mail.ru

About the authors:

KULKOV Sergey Alekseevich – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Construction and Structures, Tver State Technical University, Tver. E-mail: kulkovsa@yandex.ru

BARANOVA Elena Ivanovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: elenabaranova787@mail.ru

УДК 332.3

## ПРОБЛЕМА ВВЕДЕНИЯ В ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОБОРОТ ЗАБРОШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Е.Е. Лаврентьева, О.С. Лазарева**

© Лаврентьева Е.Е., Лазарева О.С., 2023

***Аннотация.** В статье рассмотрена проблема введения в гражданско-правовой оборот заброшенных земельных участков, приведены рекомендации по приобретению в собственность таких участков. Рассмотрены особенности выявления правообладателей органами местного самоуправления с учетом указанных нормативно-правовых актов. Описаны проблемы применения этих актов в рамках Федерального*

закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ, Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ.

**Ключевые слова:** земельные участки, земельное законодательство, выявление правообладателей, заброшенные земельные участки.

Для Тверского региона наличие заброшенных земельных участков на территории садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) и населенных пунктов является весьма актуальной проблемой. Из-за отсутствия хозяина территория таких земельных участков не облагорожена, зарастает и, соответственно, не используется по целевому назначению.

По результатам анализа сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (статистических данных, выгруженных с ФГИС ЕГРН в виде перечней ранее учтенных объектов недвижимости без прав с отсутствующими характеристиками (в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ [4])), проведенного специалистами Управления Росреестра по Тверской области, на начало 2023 года в базе содержались сведения о 8 943 земельных участках без прав с видом разрешенного использования (садоводство) и 9 243 с ранее возникшими правами. Следовательно, в ЕГРН содержатся сведения в отношении 18 186 садовых земельных участков, права на которые не зарегистрированы в установленном законом порядке.

Заброшенные участки сегодня есть практически в каждом СНТ. Например, в СНТ «Рябинки» Калининского муниципального района Тверского региона у 42 земельных участков не указаны правообладатели в ЕГРН, а в отношении 19 земельных участков в ЕГРН вообще отсутствуют сведения, что составляет 10 % от 610 земельных участков данного СНТ. (Это статистические данные, выгруженные с ФГИС ЕГРН в виде перечней ранее учтенных объектов недвижимости без прав с отсутствующими характеристиками. В рамках работ с данными перечнями специалисты Управления и уполномоченные органы местного самоуправления проводят мероприятия по выявлению правообладателей в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ (Закон № 518) [6])

Как правило, заброшенные земельные участки покупатели хотят приобрести в собственность и использовать для отдыха, собственных нужд, но не знают, как это сделать и с чего начать. Такие участки являются частной собственностью, их невозможно передать заинтересованным в садоводстве и отдыхе гражданам. Даже если владелец не появлялся уже несколько лет, председатель и члены СНТ не могут распорядиться такими участками. Право частной собственности на территории Российской Федерации охраняется законом.

Если граждане желают приобрести в собственность заброшенный земельный участок, необходимо учесть все варианты развития событий. Сначала нужно выяснить, существует ли у заброшенного земельного участка правообладатель. Для этого требуется исследовать справочную информацию на публичной кадастровой карте, запросить из ЕГРН выписку, которая также позволит проверить наличие на территории обременений. Если таким образом удалось установить собственника земельного участка, то приобрести его возможно только в рамках гражданско-правовой сделки (например, по договору купли-продажи). Не следует забывать, что государственная регистрация права в ЕГРН – единственное доказательство существования зарегистрированного права.

Возможен вариант отказа правообладателя от права собственности на неиспользуемый земельный участок. Для этого правообладатель должен обратиться в Росреестр с заявлением об отказе от участка. На «отказной» земельный участок регистрируется право собственности органа местного самоуправления, на территории которого он расположен. В дальнейшем орган местного самоуправления может распорядиться участком в соответствии с действующим законодательством. К сожалению, такой вариант сознательной позиции правообладателя встречается редко.

Если не получается самостоятельно установить правообладателя, рекомендуется обратиться к председателю СНТ, на территории которого находится заброшенное владение. На практике у председателя СНТ нет никаких сведений о собственнике заброшенного и неиспользуемого по назначению земельного участка, отсутствуют возможности для выявления и поиска правообладателя. Однако председатель может обратиться в органы местного самоуправления с просьбой о проведении мероприятий по выявлению правообладателей объектов недвижимого имущества в соответствии с Законом № 518, который устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесения сведений о них в ЕГРН. В данном случае сбор сведений о подлежащих выявлению правообладателях осуществляется органами местного самоуправления (в том числе путем направления запросов в загсы, органы внутренних дел, налоговые органы, а также нотариусу по месту открытия наследства) в целях получения сведений о лицах, у которых возникли права на объекты недвижимости в результате наследования (при наличии информации о смерти правообладателя). Указанная возможность позволяет провести работы по выявлению как собственников заброшенного участка, «забывших» оформить свои права, так и наследников, которые, вступив в права наследования у нотариуса, «забыли» получить свидетельство о праве на наследство и не зарегистрировали свои права на земельный участок.

К сожалению, реализация Закона № 518-ФЗ на территории Тверской области проходит очень медленно. Органы местного самоуправления не

заинтересованы в выявлении правообладателей, так как сроки, мероприятия и действия, необходимые для осуществления процедуры (а иногда и результат), неэффективны.

В случае отсутствия правообладателя заброшенного участка по каким-либо причинам (например, он неизвестен или его в принципе никогда не было) такой земельный участок может относиться к землям неразграниченной собственности [5], которыми распоряжаются органы местного самоуправления, уполномоченные на это, либо орган государственной власти Тверской области на основании Закона Тверской области от 28 декабря 2022 года № 96-ЗО «О перераспределении полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области».

Таким образом, если уполномоченные на выявление правообладателей органы местного самоуправления (например, сельские поселения) при проведении мероприятий установят, что собственник отсутствует, они потеряют возможность распорядиться выявленным земельным участком.

Если владельца заброшенной дачи найти не удалось, то, возможно, это бесхозное имущество. При этом земельный участок бесхозной вещью быть не может. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозной вещью может быть признано только здание (например, дом).

Таким образом, сначала сведения о бесхозном объекте должны быть внесены в ЕГРН. С заявлением о постановке на учет бесхозного объекта в орган регистрации прав обращается орган местного самоуправления, на территории которого данный объект находится. Через год со дня постановки бесхозного объекта недвижимости на учет муниципальный орган может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на него. Получив вступившее в законную силу решение суда, орган местного самоуправления обращается в Росреестр с заявлением о регистрации права муниципальной собственности на объект. После этого земельный участок вместе с домом можно приобрести на торгах, арендовать или выкупить. В то же время может возникнуть ситуация, когда бесхозная недвижимость оформлена в собственность, но объявился предыдущий владелец. На практике такие ситуации возникают довольно редко. Бывший хозяин наверняка захочет оспорить право нового собственника. В этом случае вопрос решается в судебном порядке.



Согласно ст. 42 Земельного кодекса РФ [2], все земли на территории России должны использоваться по целевому назначению. Таким образом, собственник обязан поддерживать принадлежащий ему участок и использовать его по назначению, не причиняя вреда окружающей среде. Собственникам заброшенных участков необходимо знать, что они являются нарушителями законодательства.

Если земельный участок в СНТ остается заброшенным, за зарастание садовых земельных участков сорными растениями в отдельных случаях владелец может быть привлечен к административной ответственности.

Проблема заброшенных земельных участков остается нерешенной до сих пор. Предлагаемые законодателем решения не всегда эффективны, проведение мероприятий, связанных с изъятием неиспользуемых по назначению земельных участков, является сложным процессом и исключительной мерой лишь в том случае, если собственник не исполнил предписание об устранении нарушения, а также только на основании решения суда.

Процедура принудительного изъятия проводится лишь при отказе (уклонении) устранить выявленное нарушение и привлечении к административной ответственности.

Часть 3 ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) [3] предусматривает, как отмечалось выше, административную ответственность за неиспользование земельного участка, предназначенного для садоводства, огородничества, в случае, если в федеральном законе указана обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока. При этом владельцы садовых земельных участков не могут быть привлечены к ответственности, так как в настоящее время в федеральном законодательстве отсутствует указанный срок.

По аналогии с положениями п. 3 ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ законопроектом предлагается предусмотреть, что садовый земельный участок или огородный земельный участок (за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, и земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве) может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке, если в течение трех и более лет подряд с момента возникновения права собственности такой земельный участок не используется для ведения садоводства или огородничества.

В заключение отметим, что в правилах противопожарного режима указано, в частности, что владельцы садовых участков обязаны своевременно убирать сухую растительность и косить траву (см. п. 67 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16 сентября 2020 года № 1479). За нарушение гражданами требований пожарной

безопасности предусмотрена административная ответственность (как правило, в виде предупреждения или административного штрафа в размере от 5 000 до 15 000 руб. (см. ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ)).

### **Библиографический список**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 13.04.2023).

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 14.04.2023).

3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федер. закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/) (дата обращения: 15.04.2023).

4. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

5. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31 (ч. 1).

6. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/46266> (дата обращения: 15.04.2023).

7. Предусмотрена ли административная ответственность за зарастание садовых земельных участков сорными растениями? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://vk.com/wall-211907784\\_132](https://vk.com/wall-211907784_132) (дата обращения: 16.04.2023).

## **THE PROBLEM OF INTRODUCING ABANDONED LAND PLOTS INTO CIVIL LAW CIRCULATION**

**E.E. Lavrentieva, O.S. Lazareva**

***Abstract.** The article considers the problem of introducing abandoned land plots into civil law turnover and gives recommendations on acquiring the ownership of abandoned land plots. The peculiarities of revealing the rights holders by the local self-government bodies with regard to the mentioned normative-legal acts are considered. The problems of application of these acts*

*within the framework of the Federal Law «On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation» from 30 december 2020 № 518-FL, the Federal Law «On State Registration of Real Estate» from 13 yuli 2015 № 218-FL are revealed.*

**Keywords:** *land plots, land legislation, identification of rights holders, abandoned land plots.*

Об авторах:

ЛАВРЕНТЬЕВА Екатерина Евгеньевна – магистрант кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: [katrinlav@bk.ru](mailto:katrinlav@bk.ru)

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: [lazos\\_tvgu@mail.ru](mailto:lazos_tvgu@mail.ru)

About the authors:

LAVRENTIEVA Ekaterina Evgenievna – Master's Student of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [katrinlav@bk.ru](mailto:katrinlav@bk.ru)

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [lazos\\_tvgu@mail.ru](mailto:lazos_tvgu@mail.ru)

УДК 332

## **САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ И ИХ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ**

**О.Е. Лазарев, О.С. Лазарева, М.Д. Джиджиков**

**© Лазарев О.Е., Лазарева О.С.,  
Джиджиков М.Д., 2023**

***Аннотация.** Статья посвящена саморегулируемым организациям кадастровых инженеров (СРО КИ). Проведен анализ СРО КИ, включенных в реестр. Изучены требования к СРО КИ, обозначены их функции и указано значение.*

***Ключевые слова:** кадастр, кадастровый инженер, саморегулируемые организации кадастровых инженеров, кадастровая деятельность, Росреестр.*

Согласно законодательству РФ, кадастровым инженером признается физическое лицо, состоящее в саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО КИ). Оно может быть членом только одной СРО КИ [2].

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в организационно-правовой форме ассоциаций (союзов), основанных на членстве в них кадастровых инженеров, с целью обеспечения условий для их профессиональной деятельности, разработки и утверждения для членов СРО стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики, а также для проведения контроля за соблюдением законодательства и разработанных стандартов и правил [2].

Статус СРО КИ приобретается ассоциацией (союзом) с даты ее занесения в государственной реестр СРО КИ. За включение сведений об ассоциации (союзе) взимается государственная пошлина, на момент написания статьи она составляет 6 500 руб. [1, 2].

К СРО КИ предъявляются требования:

1. Наличие не менее 700 членов.
2. Наличие органов управления, а также специализированных, методических органов.
3. Наличие стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики [2].

С даты исключения сведений об СРО из государственного реестра СРО КИ данная ассоциация (союз) утрачивает свой статус.

К функциям СРО КИ относятся:

1. Разработка стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики.
2. Установление размера членских взносов и порядка их уплаты.
3. Представление законных интересов своих членов при их взаимодействии с органами государственной власти и местного самоуправления.
4. Прием и исключение членов.
5. Контроль за соблюдением членами законодательства стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики.
6. Контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования гражданской ответственности.
7. Ведение реестра членов и предоставление информации из этого реестра заинтересованным лицам.
8. Организация информационного и методического обеспечения своих членов.
9. Осуществление иных функций, установленных законодательством [2].

Актуальный реестр действующих СРО КИ приведен в таблице [5].

Реестр СРО КИ

Наименование	Регистрационный номер	Количество кадастровых инженеров	Дата регистрации
Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров»	019	16 117	27 февраля 2017 года
Ассоциация «Саморегулируемая организация “Балтийское объединение кадастровых инженеров”»	005	2 152	16 августа 2016 года
Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров»	011	1 576	31 октября 2016 года
Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»	002	4 877	8 июля 2016 года
Ассоциация «Союз кадастровых инженеров»	001	1 014	5 июля 2016 года
Ассоциация «Саморегулируемая организация “Межрегиональный союз кадастровых инженеров”»	007	2 066	6 сентября 2016 года
Ассоциация «Саморегулируемая организация “Объединение профессионалов кадастровой деятельности”»	003	1 836	8 июля 2016 года
Ассоциация «Саморегулируемая организация “Профессиональный центр кадастровых инженеров”»	012	850	1 ноября 2016 года
Ассоциация «Саморегулируемая организация “Объединение кадастровых инженеров”»	010	1 277	28 октября 2016 года

Окончание таблицы

Наименование	Регистрационный номер	Количество кадастровых инженеров	Дата регистрации
Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»	009	1 473	21 октября 2016 года
Саморегулируемая организация «Ассоциация “Некоммерческое партнерство “Кадастровые инженеры юга”»	006	1 970	24 августа 2016 года
Саморегулируемая организация «Ассоциация “Объединение кадастровых инженеров”»	008	1 637	14 сентября 2016 года
Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров “Содружество”»	017	1 119	28 ноября 2016 года
Саморегулируемая организация «Союз “Некоммерческое объединение кадастровых инженеров”»	018	1 174	1 декабря 2016 года

Согласно реестру кадастровых инженеров [6], их общее количество – 37 012 человек, при этом в СРО КИ состоит 23 021 человек [5], что составляет 62,2 %. Остальные кадастровые инженеры (37,8 %), по всей видимости, были исключены из СРО КИ из-за приостановления своей деятельности или по другим причинам.

Для обеспечения формирования единого подхода к осуществлению кадастровой деятельности, координации деятельности СРО КИ, а также в целях взаимодействия СРО КИ с органами государственной власти и органами местного самоуправления, заказчиками кадастровых работ и третьими лицами СРО КИ создают национальное объединение [2].

Национальным объединением признается некоммерческая организация, членами которой являются более 50 % СРО КИ и сведения о которой внесены в государственный реестр СРО КИ. Национальное объединение не вправе отказать СРО КИ, соответствующей требованиям, в

приеме в свои члены. Национальное объединение не может осуществлять деятельность, приносящую доход [2].

Национальное объединение имеет право:

1. Представлять интересы СРО КИ в органах государственной власти и местного самоуправления.

2. Формировать предложения по разработке государственной политики в области кадастровых отношений.

3. Осуществлять методическую деятельность в области саморегулирования кадастровой деятельности, подготавливать проекты нормативных актов, методических пособий, рекомендаций.

4. Защищать права и законные интересы СРО КИ и кадастровых инженеров.

5. Проводить предварительную экспертизу проектов нормативно-правовых актов.

6. Сбирать, анализировать и опубликовывать информацию о результатах профессиональной деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

7. Осуществлять иную деятельность, не запрещенную законодательством и соответствующую целям, для которых объединение было создано [2].

Национальное объединение ответственно за составление и проведение экзамена, прохождение стажировки, должно разрабатывать типовые стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики [2].

В Ассоциацию «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» входят следующие СРО КИ:

1. Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров».

2. Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров».

3. Ассоциация «Союз кадастровых инженеров».

4. Ассоциация «Саморегулируемая организация “Объединение кадастровых инженеров”».

5. Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья».

6. Саморегулируемая организация «Ассоциация “Некоммерческое партнерство “Кадастровые инженеры юга”»».

7. Саморегулируемая организация «Ассоциация “Объединение кадастровых инженеров”».

8. Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров “Содружество”».

9. Саморегулируемая организация «Союз “Некоммерческое объединение кадастровых инженеров”» [5].

Саморегулируемая организация «Союз “Некоммерческое объединение кадастровых инженеров”» заявила о своем выходе из национального объединения. На очередном заседании президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров», прошедшем 9 февраля 2023 года, рассматривалось это заявление. Оно набрало менее 2/3 голосов общего собрания. В связи с этим решение о выходе СРО «Союз “Некоммерческое объединение кадастровых инженеров”» не было принято, заявление отклонило большинство членов президиума. Организация подала заявление о неправомерности данного решения и потребовала исключить ее из реестра членов национального объединения. На момент написания статьи в реестре членов национального объединения СРО КИ считалось действующим членом [4].

Национальное объединение имеет право подготавливать проекты нормативных актов и проводить предварительную экспертизу проектов нормативных правовых актов в области кадастровых отношений [2]. Государственное регулирование кадастровой деятельности осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, а в ряде случаев, установленных Федеральным законом «О кадастровой деятельности», но напрямую не указанных, совместно с национальным объединением [2]. Таким образом, можно сказать, что напрямую в законотворческой деятельности Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» не участвует и, к сожалению, не имеет какого-либо действующего механизма отстаивания интересов инженеров [3].

### **Библиографический список**

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федер. закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/afc2c1960d7c8d96118c85952ade1af955f9ab1f/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/afc2c1960d7c8d96118c85952ade1af955f9ab1f/) (дата обращения: 27.03.2023).
2. О кадастровой деятельности: Федер. закон № 221-ФЗ от 24.07.2007. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/12154874/> (дата обращения: 27.03.2023).
3. Атаманов С.А., Чуприн М.С. О конфликте в Национальном объединении СРО кадастровых инженеров [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://кадастр.москва/news/958> (дата обращения: 27.03.2023).
4. Почему мы вышли из Национального объединения СРО КИ – объясняем [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kiportal.ru/biblioteka/stati-i-analitika/pochemu-my-vyshli-iz-nacionalnogo-obedineniya-sro-ki-obyasnyаем.html> (дата обращения: 28.03.2023).
5. Реестры саморегулируемых организаций [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [clck.ru/34WEBg](http://clck.ru/34WEBg) (дата обращения: 28.03.2023).



## SELF-REGULATORY ORGANIZATIONS OF CADASTRAL ENGINEERS AND THEIR NATIONAL ASSOCIATION

**O.E. Lazarev, O.S. Lazareva, M.D. Dzhidzhikov**

***Abstract.** The article is devoted to self-regulating organizations of cadastral engineers (SRO CE). The analysis of the SRO CE included in the register is carried out. The requirements for SRO CE are studied, their functions are designated and the value is indicated.*

***Keywords:** cadastre, cadastral engineer, self-regulatory organizations of cadastral engineers, cadastral activities, Rosreestr.*

Об авторах:

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель, заведующий лабораторией кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: Lazarev\_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: Lazos\_tvgu@mail.ru

ДЖИДЖИКОВ Михаил Джангарович – студент, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: dgangir46@gmail.com

About the authors:

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer, Head of the Laboratory of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Lazarev\_tvgu@mail.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Lazos\_tvgu@mail.ru

DZHIDZHNIKOV Mikhail Dzhangarovich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: dgangir46@gmail.com

## ПРАВА СОБСТВЕННИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА НЕДРА И ВОЗДУШНОЕ ПРОСТРАНСТВО

О.Е. Лазарев, О.С. Лазарева, М.С. Васильев

© Лазарева О.С., Лазарев О.Е.,  
Васильев М.С., 2023

*Аннотация.* В статье рассмотрены особенности правового режима недр под земельным участком, а также воздушного пространства над ним. Указаны некоторые особенности правового режима недр и воздушного пространства в США, проведено сравнение с аналогичным правовым режимом в России.

*Ключевые слова:* земельный участок, права на недра, права на воздушное пространство.

В законодательстве описание границ, до которых собственник может углубляться в недра на своем участке, дается весьма расплывчато.

В Гражданском кодексе РФ говорится, что владелец вправе распоряжаться находящимися в границах своего земельного участка поверхностным слоем, водными объектами и растениями. Он может использовать данные ресурсы, если это не противоречит Закону РФ № 2395-1 «О недрах» и не нарушает права других лиц [1].

В упомянутом выше законе сказано, что собственники земельных участков имеют право использовать для собственных нужд общераспространенные полезные ископаемые, подземные воды, объем извлечения которых должен составлять не более 100 м<sup>3</sup> в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, выступающими источниками централизованного водоснабжения. При этом строительство подземных сооружений допускается на глубине до 5 м [2].

Колодцы и скважины, располагающиеся на земельном участке, можно рассматривать как способы обустройства водозабора, так как в законодательстве регламентируются допустимые значения глубины таких водозаборных сооружений и при этом не даются определения понятий «колодец» и «скважина».

Согласно наблюдениям Роскадастра, «закон устанавливает норму глубины колодца в 5 м, но также предоставляет возможность обустройства более глубокого водозабора, если он не будет достигать месторасположения источника централизованного водоснабжения в данной местности» [3].

Артезианскую скважину физические лица обустроить не имеют права. Однако такие скважины могут обустроить садовые и огородные некоммерческие товарищества (СНТ и ОНТ). Централизованные скважины, включая артезианские, принадлежащие СНТ или ОНТ и предназначенные для питьевого или технологического водоснабжения земельных участков, входящих в состав товариществ, подлежат лицензированию и облагаются налогом.

Еще одним значимым для людей вопросом является вопрос о том, что будет с земельным участком, если в его недрах найдут полезные ископаемые.

В Законе «О недрах» указывается, что все содержащиеся в недрах полезные ископаемые принадлежат государству [2]. Следовательно, при обнаружении таких месторождений на участке сначала будет проведено исследование и установлено, подходит ли это месторождение для дальнейшей разработки. Если это будет возможно, то добычу месторождения будут проводить, не задевая находящийся над ним участок (это, например, бурение нефтяной скважины под углом). В ином случае государство выкупит земельный участок по рыночной цене с учетом кадастровой стоимости и возместит стоимость построек, находящихся на участке.

В отношении воздушного пространства над земельным участком, находящимся в собственности, ситуация неоднозначная.

В Постановлении Правительства РФ «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» нет отдельного пункта о воздушном пространстве над земельными участками, которым имеет право распоряжаться владелец данного участка [4].

Для какого-либо определения вертикальной границы остаются только случаи их соответствия с видами разрешенного использования земельных участков, установленными местными нормативно-правовыми актами.

На примере документа «Правила землепользования и застройки города Твери» рассмотрим градостроительный регламент территории исторически сложившихся районов центральной части города [5]. В нем представлены следующие показатели предельной высоты и количества надземных этажей для объектов капитального строительства:

индивидуальные жилые дома – 20 м, 3 этажа;

вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов – 7 м, 2 этажа;

нежилые здания и сооружения – 11 м, 2 этажа;

блокированные жилые дома – 13 м, 3 этажа.

Шпили и флагштоки на указанных сооружениях не входят в учет и не имеют ограничений.

В конечном счете получается, что законодательство не конкретизирует, сколько метров над участком находится в пользовании того или иного лица. При нарушении воздушного пространства над участком други-

ми лицами единственное, что может сделать собственник, – потребовать прекращения действий, ссылаясь на то, что эти действия доставляют ему неудобство и дискомфорт. Кроме того, он может сослаться на Конституцию РФ, а именно на ту часть, где говорится о праве на личную жизнь.

Для наглядного примера сравним, как с данным вопросом обстоят дела в Соединенных Штатах Америки. Закон о федеральной политике по управлению землями дает владельцам право на использование полезных ископаемых, находящихся под их участком [6]. Хотя и изначально право собственности на недра и полезные ископаемые зарезервировано за Правительством США, у владельцев все же есть право ходатайствовать о приобретении полного патента, объединяющего право на поверхность и право на недра земли.

Тем не менее существует проблема владения правами на полезные ископаемые. Во многих местах можно купить поверхность земли, которая будет использоваться любым разрешенным способом, например для бурения водяных скважин. В то же время кто-либо еще может владеть правами на минеральные ресурсы, уголь, нефть, газ, а иногда даже на воду под поверхностью и, следовательно, юридически запретить собственнику распоряжаться такими ресурсами. Кроме того, данные лица могут иметь законное право выгнать собственника, чтобы тем или иным образом получать доступ к указанным ресурсам.

Основной метод регулирования землепользования в больших городах США – зонирование. В начале XX века в нескольких городах были введены ограничения на высоту сооружаемых зданий. Они применялись в определенных районах для охраны здоровья и безопасности населения. Специальные зоны с особыми требованиями к сооружениям устанавливаются для аэропортов, зон исторической застройки. Правила зонирования используются на основе рассмотрения должностными лицами местных органов управления планов предполагаемого строительства и выдачи разрешения на новое строительство или реконструкцию.

Законы, направленные на регулирование воздушного пространства над земельными участками, в РФ и США довольно схожи, но в Америке есть нюансы, которые отсутствуют на территории России.

В некоторых районах Нью-Йорка право на воздух ограничено высотой 35 этажей. Тем не менее девелоперы придумали интересную схему: они выкупают права на воздух у владельцев соседних участков. Например, если рядом с планируемым местом строительства кто-то построил десятиэтажный дом, можно выкупить право на оставшиеся 25 этажей. Когда такое соглашение достигнуто, появляется возможность абсолютно законно строить на своем участке небоскреб, превышающий ограничение в 35 этажей.

Подводя итог вышесказанному, следует отметить, что законодательство РФ с большей определенностью регламентирует использование

недр под земельным участком и с меньшей – воздушного пространства над ним.

### **Библиографический список**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 03.04.2023).

2. О недрах: Закон Рос. Федерации от 21.02.1992 № 2395-1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_343/f9b38adfb752b4f43c6a767b9f0636e109cab3c/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/f9b38adfb752b4f43c6a767b9f0636e109cab3c/) (дата обращения: 03.04.2023).

3. В Кадастровой палате напомнили, что необходимо знать дачнику о колодцах и скважинах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kadastr.ru/magazine/news/v-kadastrovoy-palate-napomnili-chto-neobkhodimo-znat-dachniku-o-kolodtsakh-i-skvazhinakh/> (дата обращения: 04.04.2023).

4. Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации: Постановление Правительства Рос. Федерации от 11.03.2010 № 138. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_98957/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_98957/) (дата обращения: 04.03.2023).

5. Правила землепользования и застройки города Твери (в редакции решения Тверской городской думы от 29.12.2020 № 320) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.tver.ru/administration/structure/departament-arkhitektury-i-stroitelstva/ПЗЗ%20Твери%20в%20редакции%20от%2029.12.2020.pdf> (дата обращения: 04.03.2023).

6. Закон США «О Федеральном землепользовании» 1976 г. // Недвижимость и инвестиции. 2001. № 4 (9). URL: [https://dpr.ru/journal/journal\\_7\\_9.htm](https://dpr.ru/journal/journal_7_9.htm) (дата обращения: 06.04.2023).

7. Система зонирования в США [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://studopedia.org/14-7518.html> (дата обращения: 06.04.2023).

## **RIGHTS OF THE OWNER OF THE LAND PLOT TO THE SUBSOIL AND THE AIRSPACE**

**O.E. Lazarev, O.S. Lazareva, M.S. Vasilev**

***Abstract.** The article considers the peculiarities of the legal regime of the subsoil under the land plot, as well as the airspace above it. Some features of the legal regime of subsoil and airspace in the United States are indicated, a comparison with a similar legal regime in Russia is made.*

***Keywords:** land plot, subsoil rights, airspace rights.*

Об авторах:

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель, заведующий лабораторией кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: Lazarev\_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: Lazos\_tvgu@mail.ru

ВАСИЛЬЕВ Максим Сергеевич – студент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: maks1m-vas1lev@yandex.ru

About the authors:

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer, Head of the Laboratory of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Lazarev\_tvgu@mail.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Lazos\_tvgu@mail.ru

VASILIEV Maksim Sergeevich – Student of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: maks1m-vas1lev@yandex.ru

УДК 332.3

## **АНАЛИЗ СВЕДЕНИЙ О САМОВОЛЬНОМ ЗАНЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев, Н.А. Васильев**

**© Лазарева О.С., Лазарев О.Е.,  
Васильев Н.А., 2023**

***Аннотация.** В статье представлен анализ имеющихся сведений о самовольном занятии земельных участков в 2017, 2019, 2021 и 2022 годах. Анализ проведен по четырем основным показателям: числу выявленных нарушений земельного законодательства; количеству нарушителей, привлеченных к административной ответственности; числу устраненных нарушений и сумме взысканных штрафов за рассматриваемый период. Указаны возможные причины варьирования данных.*

***Ключевые слова:** земельный участок, нарушения, земельное законодательство, земельный надзор.*

Согласно ст. 71 Земельного кодекса Российской Федерации, «государственный земельный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации, и подразделением федерального органа исполнительной власти в области обеспечения безопасности в части соблюдения обязательных требований в области охраны окружающей среды на предоставленных подведомственным такому органу организациям земельных участках, на которых расположены объекты, используемые такими организациями» [1].

Первоначальный анализ данных отчета о государственном земельном надзоре позволяет сделать вывод, что в преобладающем числе выявленных нарушений земельного законодательства были замечены физические лица [3].

Если взять, к примеру, 2017–2022 годы, то можно отметить, что в этот период значительно уменьшилось число выявленных нарушений среди обычных граждан (физических лиц). С пикового значения в 2019 году (65 115 нарушений) количество нарушений сократилось в 2022 году более чем в 2 раза (32 085 нарушений). Стоит также отметить, что количество выявленных нарушений среди юридических лиц также сократилось более чем в 2 раза (с 3 634 нарушений (2017 год) до 1 616 нарушений (2021 год)), но в 2022 году увеличилось до 2 038 нарушений. Среди должностных лиц количество выявленных нарушений с каждым годом также уменьшалось; в 2022 году это число незначительно увеличилось (рис. 1).

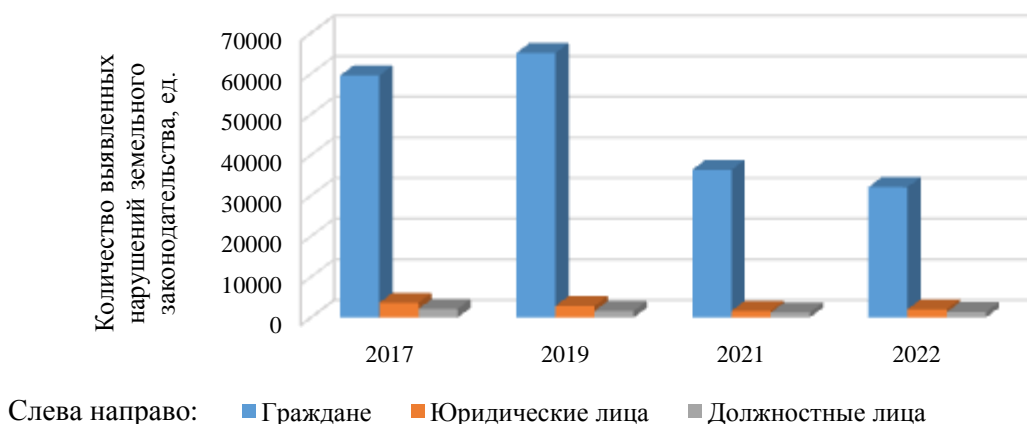


Рис. 1. Число выявленных нарушений земельного законодательства

Резкий спад количества выявленных нарушений земельного законодательства в первую очередь вызван ограничениями, связанными с ковидным и постковидным периодами. Еще одним фактором, который, вероятно, повлиял на сокращение количества, является проведение внеплановых проверок не чаще одного раза в 3 года [2].

Другой рассматриваемый показатель – число нарушителей, привлеченных к административной ответственности. Этот показатель также имеет тенденцию к уменьшению. Так, к примеру, число физических лиц (граждан), привлеченных к административной ответственности, сократилось практически в два раза (с 42 795 до 21 540 случаев), хотя в 2019 году данный показатель был самым высоким. Если рассматривать категорию юридических лиц, то количество нарушителей уменьшилось более чем в 1,5 раза (с 2 310 до 1 479 случаев), в категории должностных лиц тоже более чем в 1,5 раза (с 1 732 до 1 087 случаев), причем здесь наблюдается самое маленькое число среди трех категорий (рис. 2).



Рис. 2. Число нарушителей, привлеченных к административной ответственности

Следующий показатель – количество устраненных нарушений земельного законодательства. Он представляет большой интерес в силу изменчивости его количественного значения из-за непостоянного числа нарушений земельного законодательства (рис. 3).

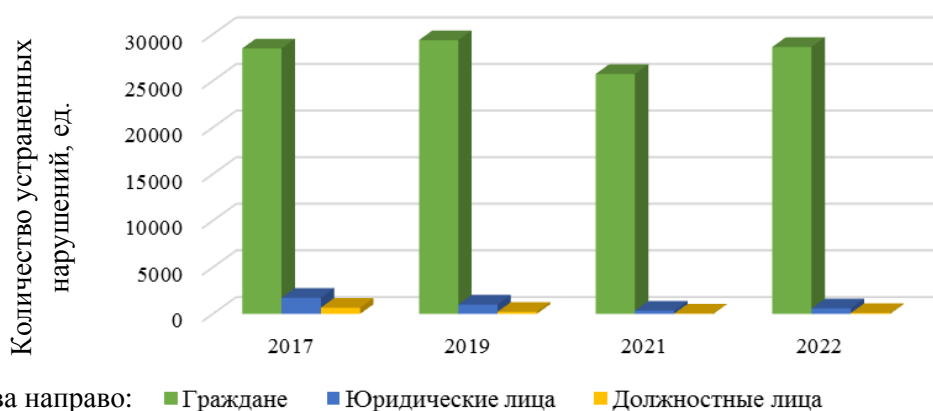


Рис. 3. Число устраненных нарушений земельного законодательства



В 2019 году было устранено самое большое количество нарушений земельного законодательства в категории граждан за рассматриваемый период, а именно 29 373 случая. В 2021 году данный показатель уменьшился до 25 739 случаев, а в 2022 году вырос до 28 640 случаев. В категории юридических лиц данный показатель уменьшался с 2017 по 2021 годы (с 1 725 до 340 случаев), но в 2022 году увеличился до 596 случаев. У должностных лиц замечена такая же тенденция: число устраненных нарушений уменьшилось с 661 до 32 случаев, а в 2022 году данный показатель снова увеличился до 90 случаев.

В качестве последнего показателя рассматривалась сумма штрафов, взысканных за нарушения земельного законодательства. Как видно из графика, представленного на рис. 4, в 2017 и 2019 годах с юридических лиц было взыскано штрафов на сумму более 170 млн руб., а вот в 2021 и 2022 годах – менее 40 млн руб. С физических лиц в 2017 и 2021 годах было взыскано более 110 млн руб. за различные правонарушения, в 2019 году – более 80 млн руб., а в 2022 году – немногим более 90 млн руб. Уровень взысканных с должностных лиц штрафов (за исключением 2017 года) находится в диапазоне 20–30 млн руб.; в 2017 году этот показатель составил более 40 млн руб.



Рис. 4. Количество штрафов, взысканных за установленные правонарушения

Можно сделать вывод, что органы государственного земельного надзора, несмотря на пандемию инфекции COVID-19 и ограничения возможности проведения внеплановых проверок, всеми доступными средствами выявляли, пресекали нарушения земельного законодательства и, если было необходимо, привлекали нарушителей к административной ответственности. Следует также отметить, что число нарушений земельного законодательства имеет тенденцию к уменьшению. Количество устра-

ненных нарушений за последний год увеличилось более чем на 20 % и продолжает расти.

### **Библиографический список**

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773) (дата обращения: 30.03.2023).

2. О федеральном государственном земельном контроле (надзоре): Постановление Правительства Рос. Федерации от 30.06.2021 № 1081. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_388967](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388967) (дата обращения: 30.03.2023).

3. Отчеты о государственном земельном надзоре за 2017, 2019, 2021, 2022 гг. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennyu-nadzor/gosudarstvennyu-zemelnyu-kontrol-nadzor/statistika> (дата обращения: 30.03.2023).

## **ANALYSIS OF INFORMATION ABOUT UNAUTHORIZED OCCUPATION OF LAND PLOTS**

**O.S. Lazareva, O.E. Lazarev, N.A. Vasiliev**

***Abstract.** The article presents an analysis of the available information on the unauthorized occupation of land plots in 2017, 2019, 2021 and 2022. The analysis was carried out according to four main indicators: the number of detected violations of land legislation; the number of violators brought to administrative responsibility, the number of violations eliminated and the amount of fines collected for the period under review. Possible reasons for data variation are considered.*

***Keywords:** land plot, violation, land legislation, land supervision.*

Об авторах:

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: [lazos\\_tvgu@mail.ru](mailto:lazos_tvgu@mail.ru)

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: [lazarev\\_tvgu@mail.ru](mailto:lazarev_tvgu@mail.ru)

ВАСИЛЬЕВ Никита Алексеевич – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: [patrickkane@inbox.ru](mailto:patrickkane@inbox.ru)

About the authors:

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazarev\_tvgu@mail.ru

VASILIEV Nikita Alekseevich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: patrickkane@inbox.ru

УДК 332.3

## ИНФОРМАЦИЯ В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМИ КОМПЛЕКСАМИ

О.С. Лазарева, П.О. Лазарев

© Лазарева О.С., Лазарев П.О., 2023

***Аннотация.** В статье рассмотрены вопросы о значении информации, созданной при учете общих принципов ее формирования, в системе управления земельно-имущественным комплексом региона. Дано определение информации в области управления земельно-имущественным комплексом. Сделан вывод о том, что получить сведения о земельных участках возможно при использовании публичной кадастровой карты и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, однако данная информация носит ограниченный характер.*

***Ключевые слова:** управление, земельно-имущественный комплекс, информация, эффективность.*

В современных условиях развития страны вопросы и проблемы, связанные с обеспечением информацией различных сфер жизнедеятельности, решаются путем применения новых информационных технологий и программ. В управлении земельно-имущественными комплексами информация играет очень важную роль. От качества и полноты сведений о земельных участках, а также расположенных на них объектах капитального строительства зависят оперативность и правильность принятия управленческих решений. Таким образом, при управлении земельно-имущественными комплексами информация служит основой для принятия управленческих решений, связанных с их эффективным функционированием и использованием. Кроме того, главным свойством информации является способность вызывать изменения объекта управления. Это значит, что при получении новых знаний об объекте, т.е. о земельно-имущественных

комплексах, становится понятно, что следует изменить для повышения эффективности их функционирования и какие методы нужно применять.

Информация в управлении земельно-имущественными комплексами формируется на основе таких принципов, как ответственность, надежность, управляемость, взаимозависимость, обособленность, непрерывность, сопоставимость, понятность, экономичность, достаточность [2]. Все перечисленные принципы обуславливают должное информационное обеспечение. В основе понятия «информация в управлении земельно-имущественными комплексами и иными объектами недвижимости» лежит совокупность сведений, дающих знание об объекте недвижимости (земельных участках, зданиях, сооружениях и т.д.). Технология формирования информации представлена на рисунке.



Информация в управлении земельно-имущественным комплексом представляет собой совокупность сведений о нем как о сложном социо-эколого-экономическом объекте комплексного, системного и постоянного управления. Такая совокупность данных является необходимой и достаточной для принятия всеми участниками земельно-имущественных отношений результативных и обоснованных решений в целях эффективного функционирования комплекса.

В системе управления земельно-имущественным комплексом на современном этапе развития первоочередная роль отводится формированию информационного пространства. Одними из ведущих принципов правового регулирования отношений как в информационном пространстве, так и в системе управления земельно-имущественным комплексом служат достоверность информации и своевременность ее предоставления [1].

Система обеспечения информацией разделяется на несколько частей. Одна из них – обеспечение фактической информацией государственных органов и структур [2]. Различные сведения для управления земельно-имущественными комплексами предоставляются организациями, которые занимаются сбором фактических данных. К таким организациям относят:

органы статистики (например, Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Тверской области);

органы исполнительной власти (министерства, управления, территориальные отделы по Тверской области, Управление Росреестра по Тверской области и др.).

Тем не менее на сегодняшний день единственным доступным информационным ресурсом, содержащим сведения о земельных участках, является публичная кадастровая карта, однако в ней предоставляется неполная и однобокая информация о земельном участке как об объекте недвижимости. Такая информация носит ознакомительный характер и не всегда актуальна, хотя данный интернет-ресурс был задуман именно для доведения до заинтересованных лиц актуальной кадастровой информации об использовании, правовом статусе и других характеристиках земельных участков. Для получения достоверной и полной кадастровой информации о земельном участке необходимо заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости. При этом информацию о состоянии и использовании земель в регионе можно получить только путем анализа данных и сведений из ежегодных отчетов, представленных на сайте Росреестра, что очень неудобно и зачастую невозможно из-за отсутствия открытого доступа к ним.

Таким образом, важность информации при управлении земельно-имущественными комплексами не подлежит сомнению. Кроме того, для эффективного управления земельно-имущественным комплексом и принятия управленческих решений в области регулирования земельно-имущественных отношений субъекты таких отношений должны быть обеспечены достоверной информацией о состоянии земельного фонда, а также о динамике его развития [3].

### **Библиографический список**

1. Егорова И.С. Формирование эффективной системы управления земельно-имущественным комплексом региона // Инновационная наука. 2022. № 7-1. С. 24–26.

2. Лазарева О.С., Артемьев А.А., Лазарев О.Е. Развитие информационного обеспечения управления и рационального использования земель в регионе: монография. Тверь: ТвГТУ, 2022. 164 с.

3. Юрина Т.А. Информационное обеспечение управления земельно-имущественным комплексом региона // Рациональное использование земельных ресурсов в условиях современного развития АПК: сборник материалов Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, 24 ноября 2021 года. Тюмень: ГАУ Северного Зауралья, 2021. С. 202–206.

## INFORMATION IN THE MANAGEMENT OF LAND AND PROPERTY COMPLEXES

O.S. Lazareva, P.O. Lazarev

***Abstract.** The article deals with the importance of information created by taking into account the general principles of its formation, in the system of management of the region's land and property complex. The definition of information in the field of management of the land and property complex is given. It is concluded that it is possible to obtain information about land plots by using a public cadastral map and extracts from the Unified State Register of Real Estate, but this information is limited.*

***Keywords:** management, land and property complex, information, efficiency.*

Об авторах:

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Павел Олегович – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: pavel.lazarevv@mail.ru

About the authors:

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

LAZAREV Pavel Olegovich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: pavel.lazarevv@mail.ru

## ОБЗОР АКТУАЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПЕРСПЕКТИВ ЕГО РАЗВИТИЯ

И.А. Лепехин, Л.В. Костина

© Лепехин И.А., Костина Л.В., 2023

*Аннотация.* Статья посвящена актуальному вопросу совершенствования земельного законодательства путем внесения соответствующих изменений в законодательные акты, которые, как правило, проистекают из потребностей развития общественных отношений. Проведен анализ основных изменений земельного законодательства, вступивших в силу с 1 января 2023 года в Российской Федерации, в том числе на территории Тверской области. Рассмотрены вопросы проведения электронных аукционов по предоставлению земельных участков, подачи заявления в Росреестр о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о невозможности регистрации сделок с недвижимостью без личного участия собственника посредством портала «Госуслуги»; изменения, связанные с созданием ППК «Роскадастр», и иные актуальные изменения. Выявлены положительные стороны данных изменений и обоснована необходимость дальнейшего совершенствования соответствующих правовых норм.

**Ключевые слова:** земельное законодательство, земельно-имущественные отношения, недвижимость, земля, земельный участок, Росреестр, управление недвижимостью, ЕГРН, кадастровый учет, регистрация прав.

Общественные отношения постоянно изменяются, развиваются и, следовательно, требуют корректировки правовых норм, регулирующих их. Земельные отношения не являются исключением. Земельное законодательство выступает одним из главных регуляторов общественных отношений в стране. Именно это законодательство составляет основу одной из важнейших отраслей – земельного права. Данная отрасль в соответствии со ст. 6 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) [1] регулирует особые объекты правоотношений – землю как природный объект и ресурс, земельные участки или их части.

Непоследовательность приведения норм в законодательстве, а также неоправданное чрезмерное регулирование различных процессов, наличие пробелов при регулировании и другие причины требуют тщательного разбирательства и устранения проблем [5]. Земельное законодательство испытывает потребность в совершенствовании путем актуализации, гармо-

низации правовых норм и приведения их в соответствие нынешним реалиям, устранения юридических пробелов и коллизионных норм. Даже если принимать во внимание, что законы постоянно трансформируются и модернизируются, они не всегда отвечают современным задачам, стоящим перед экономикой страны, и требованиям к развитию. К сожалению, зачастую законы не согласованы друг с другом и не имеют общего комплексного подхода. Ввиду вышеуказанной особенности возникает необходимость регулярного обновления земельно-правовых норм. Это влечет за собой негативные последствия:

- непрерывное внесение изменений в законодательные акты Российской Федерации;

- сложность восприятия нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения;

- перенасыщение детализированными положениями, касающимися способов образования земельных участков, различных процедур, технических норм и правил;

- многочисленные конфликты между различными участниками земельных правоотношений, которые появляются в связи с новыми поправками в законодательстве.

В совокупности вышеуказанные последствия вызывают дисбаланс правового базиса государственного управления земельными ресурсами и снижают эффективность правового регулирования соответствующих правоотношений, что, соответственно, требует дальнейшего обновления законодательства с целью решения образовавшихся проблем и совершенствования управления земельными правоотношениями. Особая роль в этом процессе принадлежит Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестру). По словам заместителя руководителя Росреестра Алексея Бутовецкого, нормотворческие инициативы, реализуемые Росреестром и с участием ведомства, способствуют развитию жилищного строительства и отдельных отраслей экономики, обеспечивают защиту имущественных прав и финансовых интересов граждан и бизнеса [2].

Так, например, в четвертом квартале 2022 года в интересах людей и бизнеса был принят закон [3], разрешивший проведение электронных аукционов по предоставлению земельных участков. Данным законом предусмотрен порядок проведения с 1 марта 2023 года аукционов по аренде и продаже земельных участков в электронной форме в соответствии с требованиями п. 4 ст. 39.13 ЗК РФ. При этом предусматривается переходный период в отношении аукционов по предоставлению земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства для собственных нужд или крестьянским (фермерским) хозяйствам. В случае наличия в муни-



ципальных образованиях ограничений доступа к сети Интернет такие аукционы до 1 января 2026 года могут проводиться в бумажной форме.

Другим нововведением следует считать сокращение сроков отдельных процедур в рамках предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (например, срок предварительного согласования предоставления участков уменьшили с 30 до 20 дней). Данная норма вступила в силу 1 марта 2023 года.

При непосредственном участии Росреестра был принят закон [6], в соответствии с которым размер государственной пошлины за регистрацию соглашений об изменении и расторжении договоров аренды недвижимости был заметно уменьшен (с 2 000 до 350 руб. для физических лиц и с 22 000 до 1 000 руб. для юридических лиц). Такое нововведение позволит значительно снизить уровень экономической нагрузки как на физических, так и на юридических лиц. Оно должно способствовать выводу арендных отношений из «тени».

Федеральным законом от 21 октября 2022 года № 448-ФЗ [7] был изменен принцип оплаты сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) при обращении в многофункциональный центр (МФЦ). С 1 января 2023 года процедура внесения платы за предоставление сведений из ЕГРН упрощена. Теперь при обращении жителей, в том числе Тверской области, в офисы МФЦ плата за предоставление соответствующей госуслуги осуществляется по одной квитанции. Такие изменения произошли благодаря вступлению в силу закона о внесении поправок в Бюджетный кодекс РФ. Положения данного закона направлены на создание комфортных условий получения государственных услуг и также были разработаны при участии Росреестра.

В продолжение темы учета недвижимости и регистрации прав на нее в электронном виде отметим, что к концу 2022 года 77,7 % заявлений на регистрацию ипотеки в Тверской области поступило именно в электронном виде, причем большая их часть (85,8 %) зарегистрирована в срок не позднее 24 часов. Кроме того, в 2022 году в Тверском регионе на кадастровый учет было поставлено 145 многоквартирных жилых домов (а это 301,1 тыс. м<sup>2</sup> жилья), в том числе и домов, предназначенных для переселения жителей из аварийного жилья. Как и в случае постановки на учет социально значимых объектов (детские сады и школы в Твери и области), все учетно-регистрационные действия были проведены в максимально короткие сроки (как правило, за 3–4 дня) [8].

В соответствии с принятыми нормативно-правовыми актами [9–11] с 1 января 2023 года в России заработала ППК «Роскадастр», которая была создана путем реорганизации и одновременного слияния АО «Ростехинвентаризация – Федеральное бюро технической инвентаризации», ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» [11].

Учредителем ППК «Роскадастр» выступает Российская Федерация, а ключевые функции и полномочия от ее имени будет реализовывать Росреестр [9]. Так, например, на территории Тверской области с 1 января 2023 года полномочия по ведению и предоставлению документов из архива осуществляет филиал ППК «Роскадастр» по Тверской области, который был создан в рамках реорганизации путем объединения регионального филиала Федеральной кадастровой палаты Росреестра и Тверского отделения филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное бюро технической инвентаризации» по Центральному федеральному округу.

Положительной стороной реформы земельных отношений, связанной с созданием ППК «Роскадастр», можно считать оптимизацию управленческих и организационных структур, непосредственно затрагивающих недвижимое имущество, его кадастровый учет, регистрацию прав на него и управление им. При этом в случае успешной реализации общество должно получить реально работающую систему одного окна в сфере земельно-имущественных отношений, что позволит существенно упростить работу с обращениями граждан и юридических лиц, повысить качество оказываемых услуг и ускорить выполнение программы «Национальная система пространственных данных» [12].

В 2023 году был продлен мораторий на проведение плановых проверок соблюдения земельного законодательства в рамках осуществления государственного земельного контроля (надзора). Для поддержки бизнес-сообщества были введены ограничения на внеплановые проверки. Государственные инспекторы сосредоточат усилия на профилактических мероприятиях: информировании, консультировании, объявлении предостережений, осуществлении визитов.

Стоит отметить, что в конце декабря 2022 года на Едином портале государственных и муниципальных услуг появилась возможность подать заявление в Росреестр о внесении в ЕГРН записи о невозможности регистрации сделок с недвижимостью без личного участия собственника. Ранее заявители могли воспользоваться этой услугой лишь посредством личного кабинета на сайте Росреестра либо при обращении в офисы МФЦ. Соответствующая запись в ЕГРН должна быть внесена в течение пяти рабочих дней. После этого посредники, действующие по доверенности, не смогут заключить сделку без согласия владельца недвижимости, что будет способствовать защите собственников от мошеннических действий сторонних лиц [4].

В рамках импортозамещения официальный сайт Росреестра перешел с конца 2022 года на российские сертификаты безопасности. Они заменят иностранные и обеспечат защищенность пользователей. В целом для защищенного доступа ко всем сайтам и онлайн-сервисам пользователям

необходимо использовать браузеры с поддержкой российских сертификатов, например «Яндекс.Браузер».

Важно отметить, что Росреестр принимает непосредственное участие в разработке ряда законов, направленных на упрощение процедур оформления недвижимости, улучшение инвестиционного климата в регионах, в том числе и в Тверской области, активно развивает бесконтактные формы взаимодействия с заявителями (в первую очередь посредством электронных услуг и сервисов).

Говоря о перспективах, можно сказать, что в настоящее время стоит много важных задач в сфере правового регулирования земельно-имущественных отношений и управления недвижимостью. Одна из них – наполнение ЕГРН полными и точными сведениями (например, о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости и соответствующих границах (населенных пунктов, территориальных зон и т.п.)). Более полные и точные данные ЕГРН (в совокупности с принятыми нормами, направленными на совершенствование управления и правового регулирования земельно-имущественных отношений) позволят эффективнее управлять недвижимым имуществом, оперативнее оказывать соответствующие услуги и минимизировать количество судебных споров в сфере земельно-имущественных отношений.

#### **Библиографический список**

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 18.02.2023).

2. Дайджест изменений по земле и недвижимости от Росреестра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://i-strateg.ru/news-asi/dajdzhest-izmenenij-po-zemle-i-nedvizhimosti-ot-rosreestra> (дата обращения: 18.02.2023).

3. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Федер. закон от 07.10.2022 № 385-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_428315/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428315/) (дата обращения: 18.02.2023).

4. Заявители смогут запретить сделки со своим имуществом через «Госуслуги» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.cnews.ru/news/line/2022-12-28\\_zayaviteli\\_smogut\\_zapretit](https://www.cnews.ru/news/line/2022-12-28_zayaviteli_smogut_zapretit) (дата обращения: 18.02.2023).

5. Коннов Р.А. Перспективы развития земельного законодательства // Е-SCIO. 2019. № 5 (32). С. 423–427.

6. О внесении изменений в статью 333.33 части второй Налогового кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 05.12.2022 № 493-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_433221/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_433221/) (дата обращения: 18.02.2023).

7. О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, приостановлении действия отдельных положений Бюджетного кодекса Российской Федерации, признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации и об установлении особенностей исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в 2023 году: Федер. закон от 21.11.2022 № 448-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_431759/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_431759/) (дата обращения: 18.02.2023).

8. Тверской Росреестр подвел итоги работы за 2022 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kartgeocentre.ru/itogi-raboty/tverskoj-rosreestr-podvel-itogi-raboty-za-2022-god> (дата обращения: 04.03.2023).

9. О публично-правовой компании «Роскадастр»: Федер. закон от 30.12.2021 № 448-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/403232759/> (дата обращения: 18.02.2023).

10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30.12.2021 № 449-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/403332789/> (дата обращения: 18.02.2023).

11. О публично-правовой компании «Роскадастр»: Постановление Правительства Рос. Федерации от 30.07.2022 № 1359. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/404986249/> (дата обращения: 18.02.2023).

12. Джиджиков М.Д., Лепехин И.А. К вопросу создания публично-правовой компании «Роскадастр» // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право». 2022. № 4 (72). С. 91–96.

## REVIEW OF CURRENT CHANGES IN LAND LEGISLATION AND PROSPECTS FOR ITS DEVELOPMENT

I.A. Lepekhin, L.V. Kostina

***Abstract.** The article is devoted to the topical issue of the improvement of the land legislation by making appropriate changes in legislative acts, which, as a rule, follow the needs of the development of social relations. The analysis of the main changes in the land legislation that entered into force on January 1, 2023 in the Russian Federation, including the territory of the Tver region. The issues of electronic auctions for the provision of land plots, filing an application to Rosreestr to make a record in the Unified State Register of Real Estate about the impossibility of registration of transactions with real estate without personal participation of the owner through the portal «Gosusluzhba»; changes associated with the creation of «Roskadastr» and other topical changes are considered. The positive sides of these changes are identified and the need for further improvement of the relevant legal norms is substantiated.*

***Keywords:** land legislation, land and property relations, real estate, land, land plot, Rosreestr, real estate management, USRN, cadastral registration, rights registration.*

Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, доцент кафедры управления персоналом Тверского государственного университета (по совместительству), Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

КОСТИНА Людмила Валерьевна – студентка 4-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: lkostina1506@mail.ru

About the authors:

LEPEKHIN Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Associate Professor of Personnel Management of Tver State University (part-time), Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

KOSTINA Lyudmila Valeryevna – 4th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lkostina1506@mail.ru

## ОБЗОРНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА И ПРОЕКТА НОВОГО ЗАКОНА «О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ»

И.А. Лепехин, П.О. Павлова

© Лепехин И.А., Павлова П.О., 2023

*Аннотация.* В статье рассмотрен разработанный в 2022 году Минсельхозом России проект нового федерального закона о землеустройстве. Проведен сравнительный анализ действующего Федерального закона «О землеустройстве» и проекта нового одноименного федерального закона.

*Ключевые слова:* землеустройство, земля, землепользование, охрана земель, объекты землеустройства, принципы землеустройства, нормативно-правовое регулирование землеустройства.

Земля, будучи природным ресурсом, является основой жизнедеятельности человека, пространственным базисом для размещения мест заселения людей, важным производственным ресурсом. Федеральный закон «О землеустройстве» № 78-ФЗ вступил в силу 18 июня 2001 года. Он регламентирует процедуру проведения землеустройства в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, а также создания для человека благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафта [1]. Действующий Федеральный закон «О землеустройстве» (ФЗ) имеет структуру [1], отображенную на рис. 1.



Рис. 1. Структура действующего Федерального закона «О землеустройстве» от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ

Для сравнения на рис. 2 представлена структура проекта нового федерального закона о землеустройстве, разработанного в 2022 году Минсельхозом России (Законопроекта) [2].

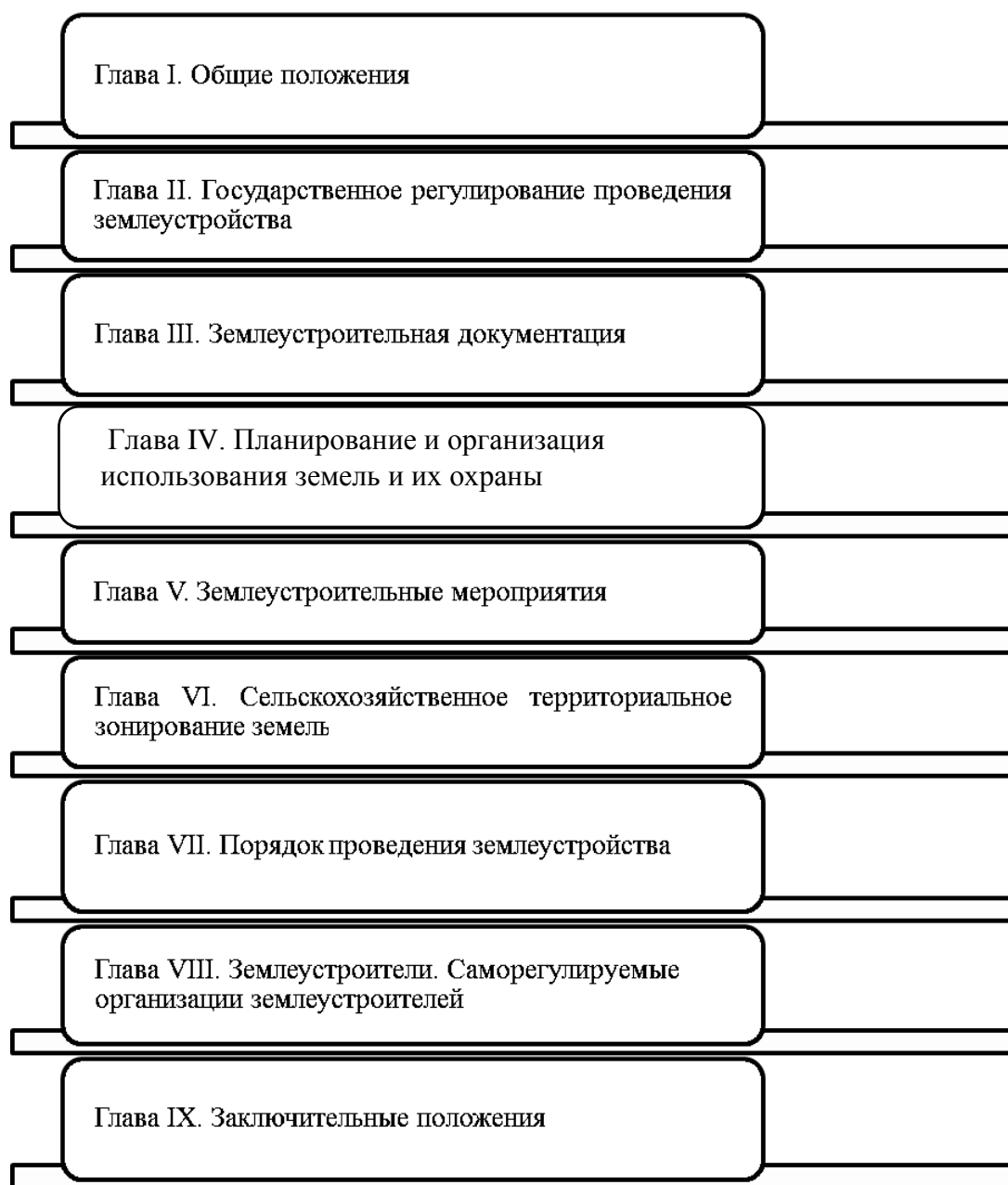


Рис. 2. Структура проекта нового федерального закона о землеустройстве, разработанного в 2022 году

Проект нового федерального закона о землеустройстве был опубликован 2 сентября 2022 года на Федеральном портале проектов нормативно-правовых актов [2].

Анализируя положения действующего ФЗ и Законопроекта, можно сказать, что проект нового федерального закона о землеустройстве более

структурирован, конкретен и обширен. Данный вывод делается согласно следующим основаниям:

1. Законопроект дополнен большим перечнем основных понятий, которые непосредственно связаны с землеустройством и в терминологию которых он вносит ясность и конкретность. Это касается таких терминов, как землеустройство, объекты землеустройства, землеустроительная документация, землеустроитель, землеустроительная деятельность, землеустроительное мероприятие, землеустроительное межевание, чересполосица, неудобья и др.

2. В проекте федерального закона о землеустройстве достаточно подробно описаны цели землеустройства, раскрыты его сущность и содержание.

3. Законопроектом предусмотрено нормативное закрепление принципов, к которым отнесены обеспечение условий для рационального использования земель, включая земли сельскохозяйственного назначения; создание условий для повышения производительности сельского хозяйства; сохранение и восстановление достопримечательных мест и природных ландшафтов в той мере, в какой это может быть обеспечено посредством землеустройства; сохранение уклада жизни сельского населения; устойчивое развитие сельских территорий; обеспечение традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока.

4. В проекте закона о землеустройстве содержится расширенный список мероприятий, проводимых при землеустройстве. Так, существующий список мероприятий действующего ФЗ дополнен такими видами работ, как сельскохозяйственное территориальное районирование; землеустроительное межевание объектов землеустройства; устранение недостатков и упорядочение землепользования; организация сельских территорий; организация территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни; составление и реализация проектов освоения неиспользуемых земель с включением их в хозяйственный оборот; составление и реализация рабочих проектов в области охраны земель, в том числе рекультивации и консервации нарушенных земель; составление проектов защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

5. Основные землеустроительные мероприятия в Законопроекте подробно описаны в соответствующих главах проекта. В действующем ФЗ



на каждое мероприятие отведено лишь по одной статье в гл. 3 «Проведение землеустройства».

6. В новом проекте закона о землеустройстве раскрывается такое важное понятие, как сельскохозяйственный регламент (см. ст. 38).

7. В гл. VI Законопроекта представлены подробные разъяснения понятия «сельскохозяйственное территориальное зонирование». В данной главе описаны цели и условия проведения зонирования, правила сельскохозяйственного землепользования и порядок подготовки, утверждения и внесения изменений в эти правила, сельскохозяйственный регламент.

8. Действующий ФЗ дополнен новой важной главой, содержащей информацию о землеустроителях, а также положения о саморегулируемых организациях землеустроителей. В частности, описано понятие «землеустроитель», приведены требования к нему, а также закреплен порядок создания саморегулируемых организаций землеустроителей.

Таким образом, можно с уверенностью заявить, что проект нового федерального закона о землеустройстве имеет более взвешенную и целостную структуру, подробное описание, несет рациональные и важные дополнения по сравнению с действующим Федеральным законом «О землеустройстве». Следовательно, разработку данного Законопроекта необходимо считать важным этапом развития правового регулирования отношений в сфере землеустройства в Российской Федерации. В случае принятия и вступления Законопроекта в юридическую силу он будет способствовать решению ряда проблем, существующих в России в данной области.

#### **Библиографический список**

1. О землеустройстве: Федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_32132/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/) (дата обращения: 20.04.2023).

2. О землеустройстве: проект Федерального закона [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=126300> (дата обращения: 20.04.2023).

### **REVIEW OF CURRENT FEDERAL LAW AND DRAFT NEW LAW «ON LAND MANAGEMENT»**

**I.A. Lepekhin, P.O. Pavlova**

***Abstract.** The article considers the draft of a new federal law on land management developed in 2022 by the Ministry of Agriculture of Russia. A comparative analysis of the current Federal Law «On Land Management» and the draft of the new federal law of the same name is carried out.*

**Keywords:** *land management, land, land use, land protection, land management facilities, land management principles, regulatory and legal regulation of land management.*

Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, доцент кафедры управления персоналом Тверского государственного университета (по совместительству), Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

ПАВЛОВА Полина Олеговна – студентка 4-го курса, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: pawlowa.polya2010@yandex.ru

About the authors:

LEPEKHIN Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Associate Professor of Personnel Management of Tver State University (part-time), Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

PAVLOVA Polina Olegovna – 4th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: pawlowa.polya2010@yandex.ru

УДК 349.41 + 347.214.2 + 332.7

**ОБЗОР ОСНОВНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ  
РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В 2022 ГОДУ  
О КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ НЕДВИЖИМОСТИ  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ  
НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**И.А. Лепехин, А.С. Титова**

**© Лепехин И.А., Титова А.С., 2023**

*Аннотация.* Статья посвящена обзору основных изменений и нововведений в законодательстве о кадастровом учете недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которые вступили в силу в 2022 году. Приведены примеры реализации отдельных нормативно-правовых актов, затрагивающих правовой статус и кадастровый учет недвижимости, а также регистрации прав на соответствующие объекты недвижимого имущества. Показаны

*результаты проведенных в 2022 году преобразований законодательства; сделан вывод о необходимости дальнейших изменений, направленных на развитие и совершенствование отношений в сфере кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество.*

**Ключевые слова:** *недвижимость, имущество, земельный участок, объект недвижимости, кадастровый учет, регистрация прав, Единый государственный реестр недвижимости, кадастровая стоимость.*

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ (Закон о регистрации) [1], вступивший в силу 1 января 2017 года, в настоящее время является одним из важнейших документов, которые регулируют сферу кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. Стоит отметить, что за прошедшее время (6 лет) он претерпевал множество изменений и нововведений, которые были направлены на его совершенствование.

Главной причиной создания закона стало объединение двух ранее существовавших систем – Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав. Закон о регистрации заменил собой ранее существовавшие законы: Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» и Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (последний был переименован в закон «О кадастровой деятельности»). Таким образом, сведения из двух реестров вошли в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который в настоящее время является достоверным источником систематизированных сведений об объектах недвижимости и их правообладателях.

На протяжении многих лет Закон о регистрации дополняется новыми или обновленными пунктами, которые в той или иной степени позволяют улучшить систему кадастрового учета и государственной регистрации прав. Так, например, в 2020 году был принят Федеральный закон № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2], который вступил в силу 29 июня 2021 года и установил новый порядок выявления правообладателей объектов недвижимости. Задачу по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости – земельных участков, учтенных до 1 марта 2008 года, стали выполнять органы местного самоуправления, которые по результатам проведенных работ направляют такую информацию для внесения в ЕГРН.

Стоит также обратить внимание на ст. 72 Закона о регистрации, которая подразумевает, что статус сведений «временный» у объектов недвижимости, предусмотренных ст. 24 Федерального закона № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года, сохраняется до момента государственной регистрации

права на такие объекты недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, безвозмездного пользования, но не позднее 1 марта 2022 года. Таким образом, с 1 марта указанного года проводились массовые работы по снятию таких земельных участков, что составляло примерно 10 000 объектов недвижимости на территории только Тверской области.

Опубликованный 14 июля 2022 года Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон “О персональных данных”, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу ч. 14 ст. 30 Федерального закона “О банках и банковской деятельности” № 266-ФЗ» [3] также частично затрагивает статьи Федерального закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года. Согласно ему, изменяется круг лиц, которые могут получить персональные данные (ПД) правообладателей объектов недвижимости. Изменения заключаются в том, что иные лица (кроме указанных в Законе о регистрации) могут получить выписку с ПД (Ф. И. О, дата рождения) правообладателя только через нотариуса или с разрешения самого собственника. При этом заявитель должен представить письменное доказательство, подтверждающее обстоятельство для получения выписки, содержащей ПД. Данное положение вступило в силу с 1 марта 2023 года.

Еще одним нововведением, сделанным в 2022 году, стал переход на новый порядок расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости. Так, ранее объекты недвижимости проходили процедуру кадастровой оценки раз в четыре года, однако, согласно Федеральному закону «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ от 3 июля 2016 года [4], все субъекты Российской Федерации с 2022 года переходят на единую процедуру проведения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. Массовая кадастровая оценка всех земельных участков, согласно запланированным мероприятиям, завершилась к концу 2022 года, а к концу 2023 года будет осуществлена кадастровая оценка и определена кадастровая стоимость остальных объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и машино-мест).

Еще одним немаловажным документом, регулирующим регистрацию прав на недвижимость в 2022 году, стал Приказ Росреестра от 23 марта 2022 года № П/0100 [5], который вступил в силу 1 сентября 2022 года. Приказом установлено, что граждане, которые на постоянной основе проживают в жилом доме постройки до 14 мая 1998 года и права которых на такую недвижимость не зарегистрированы в ЕГРН, имеют право на предоставление им бесплатно в собственность земельного участка, расположенного под таким домом. При этом существуют правила подготовки и проведения осмотра жилого дома органами исполнительной власти или органами местного самоуправления с последующей фиксацией

факта в Акте осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Федеральный закон от 21 декабря 2022 года № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [6] в 2022 году также стал одним из значимых документов, регулирующих земельные отношения. Благодаря ему были закреплены или обновлены официальные понятия земельного участка, здания, сооружения и помещения, дополнены особенности права собственности и пользования такими объектами, а также уделено особое внимание помещениям, машино-местам и общему имуществу в многоквартирных домах.

Стоит отметить, что 1 сентября 2022 года вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 310-ФЗ [7], который устанавливает размер площади жилого помещения на каждого собственника. Так, площадь помещения определяется пропорционально размеру доли владения каждого из собственников, однако минимальный порог для каждого составляет 6 м<sup>2</sup>. Положение предусматривает исключения, которые применяются при выделении долей в силу закона или в случае приватизации.

Помимо вышеназванных нормативно-правовых актов, которые изменили подход к имущественным отношениям в сфере недвижимости, существует множество иных документов, регулирующих законодательство в сфере кадастрового учета и регистрации прав. К ним можно отнести постановления Правительства РФ, приказы различных министерств (например, Минстроя или Минимущества), а также различного рода приказы Росреестра.

Укажем, что ежегодно вносимые изменения в Закон о регистрации, корректировки иных федеральных законов в смежных сферах регулирования отношений в сфере недвижимости, а также издание новых нормативно-правовых актов являются неотъемлемой частью развития и совершенствования отношений в сфере кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. Результатами изменений, как правило, становятся упрощение процедур оформления недвижимости и прав на нее, сокращение сроков регистрации, обеспечение защиты законных интересов правообладателей и верификация сведений ЕГРН.

### **Библиографический список**

1. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2021. № 1 (ч. 1). Ст. 57.

3. О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу ч. 14 ст. 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности»: Федер. закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2022. № 29 (ч. 3). Ст. 5233.

4. О государственной кадастровой оценке: Федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2016. № 27 (ч. 1). Ст. 4170.

5. Об установлении порядка проведения осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, формы акта осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности: Приказ Росреестра от 23.03.2022 № П/0100. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_420213/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_420213/) (дата обращения: 15.12.2022).

6. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 21.12.2022 № 430-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2021. № 52 (ч. 1). Ст. 8989.

7. О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2022. № 29 (ч. 3). Ст. 5277.

## **OVERVIEW OF MAJOR CHANGES IN RUSSIAN LEGISLATION IN 2022 ON REAL ESTATE CADASTRAL ACCOUNTING AND STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE OBJECTS**

**I.A. Lepekhin, A.S. Titova**

***Abstract.** The article is devoted to an overview of the main changes and innovations in the legislation on the cadastral registration of real estate and state registration of rights to real estate, which came into force in 2022. Examples are given of the implementation of certain normative legal acts that affect the legal status and cadastral registration of real estate, as well as the registration of rights to the corresponding objects of immovable property. Shows the results of the legislative changes carried out in 2022 and draws a conclusion about the need for further changes aimed at the development and*

*improvement of relations in the sphere of cadastral registration and the registration of rights to immovable property.*

**Keywords:** *real estate, property, land plot, real estate object, cadastral registration, registration of rights, Unified State Register of Real Estate, cadastral value.*

Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, доцент кафедры управления персоналом Тверского государственного университета (по совместительству), Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

ТИТОВА Анна Станиславовна – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: titova.anechka@inbox.ru

About the authors:

ЛЕПЕХИН Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Associate Professor of Personnel Management of Tver State University (part-time), Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

ТИТОВА Anna Stanislavovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: titova.anechka@inbox.ru

УДК 332.3

## **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) В УСЛОВИЯХ РЕФОРМЫ**

**А.В. Милушкин, О.С. Лазарева, А.А. Артемьев**

**© Милушкин А.В., Лазарева О.С.,  
Артемьев А.А., 2023**

*Аннотация.* В статье проанализированы положения Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ, а также ряд постановлений Правительства РФ об осуществлении контрольно-надзорной деятельности в сфере земельно-имущественных отношений. Рассмотрены особенности осуществления контрольно-надзорной дея-

тельности с учетом указанных нормативно-правовых актов, выявлены проблемы применения этих актов в сфере государственного земельного надзора, предложены пути их решения.

**Ключевые слова:** земля, земельное законодательство, государственный земельный надзор, реформа, контрольно-надзорная деятельность.

С момента проведения в современной России земельной реформы и формирования новых земельных отношений, основанных на появлении права частной собственности на землю, государство, придя к выводу о необходимости регулирования возникшего вида правоотношений, касающихся рационального использования земли, разрабатывает и внедряет законодательство об осуществлении государственных функций, связанных с надзором.

Как и любой жизненный процесс, функции государственного надзора не могут находиться в неизменном состоянии, требуют корректировки для соответствия меняющимся обстоятельствам.

К значимому этапу контрольно-надзорной деятельности (КНД) можно отнести утверждение президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам 26 декабря 2016 года Паспорта приоритетной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности» [11, 14]. Цели данной программы указаны на период с 2017 по 2025 годы: снижение уровня материального ущерба по контролируемым видам рисков на 10 % от уровня 2015 года к концу 2018 года и на 30 % к концу 2025 года; снижение (при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля) административной нагрузки на организации и граждан, осуществляющих предпринимательскую и иные виды деятельности, не менее чем на 20 % по сравнению с 2016 годом к концу 2018 года и на 50 % к концу 2025 года.

На текущем этапе реформы, начавшейся в 2019 году и продолжающейся вплоть до сегодняшнего дня:

- 1) сформирована система сбора объективных данных, позволяющая вести учет причиненного вреда в автоматическом режиме;
- 2) внедрена модель актуализации индикаторов риска и показателей для «динамической модели» в зависимости от изменений профилей риска;
- 3) введена «динамическая модель» управления рисками;
- 4) внедрено использование проверочных листов, содержащих исчерпывающий перечень обязательных требований, наиболее значимых с точки зрения недопущения угрозы причинения вреда, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по всем видам контроля (надзора);



5) проведена систематизация (выборка) обязательных требований по всем видам контроля (надзора) в соответствии с подготовленной методикой для использования в информационных системах;

6) внедрены механизмы обучения (включая самообучение) подконтрольных субъектов, в том числе с использованием «Личного кабинета» в сети Интернет [14];

7) внедрены механизмы самостоятельного определения подконтрольным субъектом перечней предъявляемых к нему обязательных требований (самообследование на основе заполнения анкет и (или) опросных листов), в том числе с использованием «Личного кабинета» в сети Интернет [14];

8) утверждены и используются электронные декларации и проверочные листы по всем видам контроля (надзора), в том числе в электронном виде в «Личном кабинете» проверяемых субъектов [14];

9) внедрен механизм обучения (и (или) самообучения) подконтрольных лиц, в том числе с использованием «Личного кабинета» [14].

На текущем этапе реформирования в КНД активно внедряются информатизация и цифровизация этой деятельности.

Среди внедренных систем можно отметить:

Единый реестр проверок;

Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий;

Типовое облачное решение контрольной (надзорной) деятельности (это платформа для автоматизации процессов КНД).

Кроме того, в настоящее время в системе органов Росреестра на базе Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости внедряется ведомственная информационная система «Госземнадзор», обеспечивающая систематизацию деятельности и сбор статистической информации [13].

Стартовавший в 2019 году большой этап реформы, нацеленный на устранение административной нагрузки на представителей предпринимательского сообщества путем изменения регулирования, получил название «регуляторная гильотина». Тем не менее изменение самой структуры государственного контроля потребовало нового законодательного регулирования в данной сфере.

31 июля 2020 года Президентом РФ были подписаны законы, описывающие новую модель реформы КНД: Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ (Закон о госконтроле) и Федеральный закон «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ [2].

Указанные законы приняты для того, чтобы заменить Закон № 294-ФЗ [1]. С подписанием данных законов принципиально изменилось регулирование КНД. Сконструирован новый механизм взаимоотношений конт-

рольно-надзорных органов и контролируемых субъектов. Закон о контроле максимально регламентирует все процедуры КНД. Основной акцент сделан не на обычные виды проверок, а на предупреждение нарушения обязательных требований и профилактику рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Вместе с вышеназванным внесли коррективы в осуществление КНД и жизненные обстоятельства. При сложившейся в стране в настоящее время социально-экономической ситуации Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (Постановление № 336) с 10 марта 2022 года был введен мораторий на проведение плановых проверок, а также приняты достаточно жесткие ограничения на проведение внеплановых проверок.

Постановлением № 336 установлено, что в 2022 году в рамках видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, порядок организации и осуществления которых регулируется Законом о госконтроле и Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», а также при осуществлении государственного контроля (надзора) за деятельностью органов государственной власти субъектов Российской Федерации и должностных лиц органов государственной власти субъектов Российской Федерации и за деятельностью органов местного самоуправления и должностных лиц органов местного самоуправления (включая контроль за эффективностью и качеством осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий, а также контроль за осуществлением органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий) внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, внеплановые проверки проводятся исключительно по ряду оснований, указанных в указанном постановлении. При этом анализ Постановления № 336 показал, что у Росреестра как органа государственного земельного надзора практически отсутствуют возможности для проведения контрольных мероприятий со взаимодействием с контролируемым лицом, в связи с чем Росреестром с 10 марта 2022 года и до конца года были отменены плановые контрольные мероприятия в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора). Согласно статистике Управления Росреестра по Тверской области, с 10 марта 2022 года до настоящего времени не было проведено ни одного контрольного (надзорного) мероприятия при взаимодействии с контролируемым лицом. Кроме того, в указанный период не было возбуждено ни одного дела об административном правонарушении в области земельного законодательства.

Таким образом, Росреестр, являясь органом государственного земельного надзора, в период действия моратория на проведение проверок ориентировался на реализацию мероприятий, носящих предупредительный и профилактический характер.

С целью дальнейшей корректировки актов, регулирующих КНД, Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2023 года № 372 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу отдельного положения акта Правительства Российской Федерации» (Постановление № 372) были внесены изменения, согласно которым в случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений контролируемым лицом обязательных требований контрольный (надзорный) орган обязан в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, выдать после оформления акта контрольного (надзорного) мероприятия контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений.

При учете внесенных изменений и итогов проведенных контрольных (надзорных) мероприятий во взаимодействии с контролируемым лицом контрольный (надзорный) орган в случае выявления нарушений обязательных требований должен в установленном порядке выдать контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений.

В Постановлении № 372 подп. «а» был дополнен абзац п. 3 Постановления № 336 [6], в соответствии с которым основанием для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий (при условии согласования с органами прокуратуры) выступает истечение срока исполнения предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований, выданного после 1 марта 2023 года.

Если учитывать ранее внесенные в законодательство изменения в части возможности проведения внеплановой проверки по согласованию с органом прокуратуры, то в случае выявления надзорным органом признаков нарушений, соответствующих установленным индикаторам риска, можно говорить о некотором ослаблении моратория на проведение внеплановых проверок.

Необходимо отметить, что проводимая реформа включает как позитивные изменения, так и моменты, которые следует отнести к недостаткам. К примеру, унификацию контрольно-надзорных мероприятий для всех органов контроля (надзора) можно рассматривать не только как положительное новшество, направленное на единообразие контрольно-надзорных процедур, но и как недостаток. Система контрольно-надзорных органов и сфер деятельности, подлежащих контролю, настолько широка, что предложенные Законом о госконтроле виды контрольных мероприятий не в полной мере учитывают надзорную специфику всех контрольно-надзорных органов. Достаточно сравнить объект налогового и земельного

надзора. В первом случае зачастую проверке подлежит бухгалтерская отчетность, проанализировать которую инспектор может посредством электронных сервисов, не выходя из своего рабочего кабинета. Во втором случае инспектору необходимо обследовать земельный участок.

Ранее действовавшим Законом № 294-ФЗ [1] предусматривалась возможность разработки контрольно-надзорными органами административных регламентов, устанавливающих осуществление контрольных процедур с учетом надзорной специфики конкретного органа. Закон № 248-ФЗ такой возможности не предусматривает.

Еще одним проблемным вопросом остается отсутствие в действующем законодательстве закрепления понятия «охраняемые законом ценности».

В Законе № 248-ФЗ предусмотрено основание для проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия: наличие у органа контроля (надзора) сведений о непосредственной угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. Вместе с тем (ввиду отсутствия закрепления четкой законодательной формулировки понятия «охраняемые законом ценности») данное основание для инициирования проведения внепланового контрольного мероприятия не может быть реализовано на практике органом контроля (надзора).

Еще один проблемный вопрос – ответственность за направление в орган контроля (надзора) недостоверных сведений о предполагаемых правонарушениях. Подобного рода обращения зачастую используются заявителями для «сведения счетов» в конфликтной ситуации с лицом, на которого пишется жалоба.

Пунктом 4 ст. 58 Закона о госконтроле предусмотрено, что контрольный (надзорный) орган вправе обратиться в суд с иском о взыскании с гражданина, организации, средства массовой информации расходов, понесенных контрольным (надзорным) органом в связи с рассмотрением обращений (заявления) указанных лиц, если в них были указаны заведомо ложные сведения. Вместе с тем подзаконные акты, регламентирующие данную процедуру и позволяющие произвести расчет причиненного ущерба, отсутствуют, поэтому данная норма закона носит декларативный характер.

Одной из нерешенных проблем можно также назвать значительное количество выданных надзорными органами предписаний об устранении нарушений требований земельного законодательства. Так как предписания выданы раньше введения ограничений на проведения проверок, с учетом ныне действующих требований исполнение данных предписаний не может быть проверено. Это обстоятельство можно рассматривать как ущерб принципу неотвратимости ответственности за допущенное правонарушение. Данные предписания могут быть проверены по окончании действия моратория (не ранее 2030 года). Решением проблемы может стать

проведение контрольно-надзорных мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами с целью оценки исполнения (неисполнения), а в случае неисполнения в органах прокуратуры должны инициироваться и согласовываться проведение новой проверки соблюдения требований земельного законодательства и выдача предписания, проверка которого допускается в случае, если оно было выдано после марта 2023 года.

Анализируя вышеуказанное, можно с уверенностью сказать, что рассмотренная сфера государственной деятельности нуждается в дальнейшем совершенствовании, принятии новых нормативно-правовых актов и их упорядочивании.

### **Библиографический список**

1. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля: Федер. закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_83079/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83079/) (дата обращения: 30.01.2023).

2. О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации: Федер. закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_358750/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358750/) (дата обращения: 30.01.2023).

3. О федеральном государственном земельном контроле (надзоре) (вместе с «Положением о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)»): Постановление Правительства Рос. Федерации от 30.06.2021 № 1081 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://dir.md/document/cons\\_doc\\_LAW\\_388967/a54170fa7fa219521dda21f93b97356506ecb4e3/?host=www.consultant.ru](https://dir.md/document/cons_doc_LAW_388967/a54170fa7fa219521dda21f93b97356506ecb4e3/?host=www.consultant.ru) (дата обращения: 30.01.2023).

4. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»): Постановление Правительства Рос. Федерации от 01.06.2009 № 457. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_88583/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/) (дата обращения: 30.01.2023).

5. Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля: Постановление Правительства Рос. Федерации от 10.03.2022 № 336. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_411233/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411233/) (дата обращения: 30.01.2023).

6. О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу отдельного положения акта Правительства Российской Федерации: Постановление Правительства

Рос. Федерации от 10.03.2023 № 372. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_428386/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428386/)

7. Контрольно-надзорная и разрешительная деятельность в Российской Федерации. Аналитический доклад – 2019 / С.М. Плаксин [и др.]. М.: НИУ ВШЭ, 2020. 138 с.

8. Правительство Рос. Федерации: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://government.ru/> (дата обращения: 30.01.2023).

9. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 30.01.2023).

10. Раздел «Статистика и аналитика» официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/regionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zeme-l-v-tverskoj-oblasti-za-2022-god/> (дата обращения: 30.01.2023).

11. Паспорт приоритетной программы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/vu4xfkO2AdpTk1NaJN9gjDNtc69wa5fq.pdf> (дата обращения: 27.02.2023).

12. С 1 января 2021 года заработала новая система контрольно-надзорного законодательства. Что такое «регуляторная гильотина»? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://knd.ac.gov.ru/about> (дата обращения: 27.02.2023).

13. Ключевская Н. Принципы госконтроля – 2021: фундамент новой системы контрольно-надзорной деятельности. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://www.garant.ru/article/1405849/> (дата обращения: 27.02.2023).

14. Паспорт приоритетного проекта «Внедрение системы комплексной профилактики нарушений обязательных требований» (утв. протоколом заседания проектного комитета от 20.12.2017 № 78 (14) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://legalacts.ru/doc/pasport-prioritetnogo-proekta-vnedrenie-sistemy-kompleksnoi-profilaktiki-narushenii-objazatelnykh\\_1/](https://legalacts.ru/doc/pasport-prioritetnogo-proekta-vnedrenie-sistemy-kompleksnoi-profilaktiki-narushenii-objazatelnykh_1/) (дата обращения: 27.02.2023).

15. О реформе контрольно-надзорной деятельности. Совещание Правительства Рос. Федерации от 02.12.2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://government.ru/news/38487/> (дата обращения: 27.02.2023).

## **TOPICAL ISSUES OF THE IMPLEMENTATION OF FEDERAL STATE LAND CONTROL (SUPERVISION) IN THE CONTEXT OF REFORM**

**A.V. Milushkin, O.S. Lazareva, A.A. Artemyev**

***Abstract.** In article provisions of the Federal law «About the state control (supervision) and municipal control in the Russian Federation» from 31 yuli 2020 № 248-FL, and also a number of decisions of the Government of the Russian Federation about realization of control and supervising activity in the field of the land and property relations are analyzed. The peculiarities of control and supervisory activity implementation with regard to the above normative-legal acts are considered, problems of application of these acts in the sphere of state land supervision are revealed, and ways of their solution are proposed.*

***Keywords:** land, land legislation, state land supervision, reform, control and supervisory activities.*

Об авторах:

МИЛУШКИН Александр Валентинович – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: av.milushkin@r69.rosreestr.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, профессор кафедры геодезии и кадастра, проректор по НИИД, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

About the authors:

MILUSHKIN Alexander Valentinovich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: av.milushkin@r69.rosreestr.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Vice-Rector for SaIA, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

# **Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития**

*Материалы Всероссийской научно-практической конференции  
Тверь, 24 мая 2023 г.*

Редактор С.В. Борисов  
Корректор Ю.А. Якушева

---

Подписано в печать

Формат 60x84/16

Физ. печ. л. 11,5

Тираж 50 экз.

Усл.-печ. л. 10,7

Заказ № 50

Бумага писчая

Уч.-изд. л. 10

С – 50

---

Редакционно-издательский центр  
Тверского государственного технического университета  
170026, г. Тверь, наб. А. Никитина, д. 22



