



**ЭФФЕКТИВНОСТЬ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ ПОСТАНОВКЕ НА  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ АВТОМОБИЛЬНОЙ  
ДОРОГИ**

**EFFICIENCY OF CADASTRE WORKS TO THE ROAD'S STATE CADASTRE  
ACCOUNTING**

**Чекрякова Ксения Александровна**, бакалавр, магистрант, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

**Тиманова Елена Вячеславовна**, бакалавр, магистрант, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

**Chekryakova K. A.** chekryakova.ksusha@gmail.com

**Timanova E. V.** alena.timanova@mail.ru

**Аннотация**

Статья посвящена вопросу оценки эффективности кадастровых работ, осуществляемых в целях постановки на государственный кадастровый учет автомобильной дороги. Автор рассматривает основные виды эффективности кадастровых работ в теоретическом аспекте, а также приводит практический пример расчета и анализа эффективности кадастровых работ на примере автомобильной дороги Карпинск – Кытлым на территории городского округа Карпинск в Свердловской области. Особое внимание автором уделяется экономической эффективности кадастровых работ, ее оценке и методике расчета.

## **S u m m a r y**

The article is devoted to estimation efficiency of cadastral works for auto road state cadastral registration. The author considers to main types of a efficiency of cadastral works in the theoretical aspect, and also gives a practical example of calculating and analyzing a efficiency of cadastral works on the example of the Karpinsk – Kytlym autoroad on the territory of the Karpinsk city district in the Sverdlovsk region. The author pays special attention to the economic efficiency of cadastral works, its assessment and calculation methods.

**Ключевые слова:** государственный кадастровый учет, автомобильная дорога, кадастровые работы, эффективность кадастровых работ

**Key words:** state cadastral registration, road, cadastral work, efficiency of cadastral work

## **Введение**

Автомобильные дороги, выступая в качестве линейных объектов недвижимости, согласно действующему законодательству подлежат постановке на государственный кадастровый учет (далее - ГКУ). В свою очередь, ГКУ автодороги подразумевает предоставление ряда обязательных документов, формирование которых основано на данных, получаемых по результатам кадастровых работ. В итоге, кадастровые работы выступают неотъемлемой частью инициации эксплуатации автомобильной дороги.

Одним из наиболее дискуссионных вопросов касательно проведения кадастровых работ является вопрос повышения их эффективности. С этой точки зрения применяемые методики оценки различных видов эффективности кадастровой деятельности должны быть направлены, в том числе, на выявление «пробелов» в процедуре осуществления работ на различных этапах и с различных точек зрения (организационной, правовой, экономической и так далее). Поскольку автомобильная дорога – объект, требующий больших затрат, начиная с этапа разработки проектной документации и заканчивая вводом ее в эксплуатацию, регистрацией права и постановкой на учет, минимизация затрат

при сохранении прочих параметров на необходимом качественном уровне выходит на первый план. Поэтому применение оценки эффективности кадастровых работ как одного из инструментов выявления резервов повышения качества и снижения затрат на автомобильную дорогу представляется рациональным действием. Поскольку на данный момент разработанной методики оценки эффективности кадастровых работ именно в отношении автомобильных дорог нет, поэтому в рамках данной статьи будет рассмотрена оценка эффективности при помощи общепринятых показателей.

### **Цель**

Исследовать методы оценки эффективности кадастровых работ для постановки на ГКУ автомобильной дороги через применение общих показателей на примере осуществления кадастровых работ в отношении автомобильной дороги Карпинск – Кытлым на территории городского округа Карпинск в Свердловской области.

### **Задачи**

С учетом поставленной цели определим следующие задачи:

- доказать необходимость постановки на ГКУ автомобильной дороги и определить необходимый состав кадастровых работ для этого;
- рассмотреть понятие и виды эффективности кадастровых работ;
- рассмотреть методику расчета одного из видов эффективности кадастровых работ;
- оценить эффективность кадастровых работ при постановке на ГКУ автомобильной дороги Карпинск – Кытлым на территории городского округа Карпинск в Свердловской области.

### **Объекты и методы**

Объектом послужили методы оценки эффективности кадастровых работ для целей постановки на ГКУ автомобильной дороги.

В основу исследования положены методы: анализ, синтез, сравнение.

### **Результаты и их обсуждение**

Автомобильные дороги относятся к категории объектов недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету и регистрации. Данное обязательство следует из норм статьи 130 и 131 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ, и нормами Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости»: государственной регистрации не подлежит только движимое имущество, а объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в установленном законодательстве порядке. Конечно, имеет место дискуссия относительно соответствия автомобильных дорог критериям недвижимого имущества согласно ГК РФ, и соответственно необходимости учета и регистрации дороги. Однако не будем развивать обсуждение данного вопроса и примем как факт необходимость постановки на учет автомобильной дороги.

Для постановки на государственный кадастровый учет (далее – ГКУ) необходимо предоставить в учетный орган соответствующий пакет документов, формируемый по результатам кадастровых работ. Основными документами – основаниями для постановки на государственный кадастровый учет согласно нормам Федерального закона №218-ФЗ и Градостроительного Кодекса от 29.12.2004г. №190-ФЗ выступают:

- заявление (процедура постановки на учет носит заявительный характер, поэтому инициатор постановки на учет должен подать соответствующее заявление);

- разрешение на ввод в эксплуатацию (выдается на основании разрешения на строительство, проектной документации, правоустанавливающих документов и т.п.);

- технический план.

Разумеется, данные документы не являются единственными в общем пакете документации, подтверждающие факт наличия автомобильной дороги, но все они, по сути, являются основаниями для получения разрешения на ввод в эксплуатацию и составления технического плана.

Итак, соответственно для формирования данных для получения документации необходимо осуществление кадастровых работ. Состав кадастровых работ в целях постановки на кадастровый учет автомобильной дороги как линейного объекта включает:



Рисунок 1 – Состав кадастровых работ при постановке на государственный кадастровый учет автомобильной дороги

Как видно из рисунка 1, кадастровые работы включают весьма разнообразный спектр различных операций. При этом каждый этап обладает своим уровнем трудоемкости, затрат времени и средств. Именно здесь и встает вопрос об эффективности кадастровых работ: то есть, рассчитав эффективность работ с той или иной точки зрения, можно выявить «слабые места» в осуществлении кадастровой деятельности и оптимизировать ее. Например, можно вычислить эффективность временных затрат на исполнение того или иного вида работ в зависимости от количества сотрудников и соответственно

скорректировать организационную структуру организации, осуществляющей кадастровую деятельность, с целью сокращения временных затрат на данную работу, что положительно скажется на количестве заказов, а значит на доходе компании.

Согласно мнению Варламова А.А. целесообразно рассматривать 6 видов эффективности кадастровой деятельности (рисунок 2):



Рисунок 2 – Виды эффективности кадастровой деятельности

Эффективность оценивается на основании качественных и количественных значений показателей. Показатели эффективности можно разбить на три группы:

- 1) показатели конечных результатов производства;
- 2) рациональность организационной структуры;
- 3) обеспеченность ресурсами производственного процесса.

При этом все три группы взаимосвязаны. Так, показатели конечных результатов производства связаны с увеличением объема произведенных работ, а также с сокращением календарных сроков формирования межевого плана при тех же объемах работ.

В рамках данной статьи мы не можем рассмотреть подробно все виды эффективности, поэтому остановимся на одной – экономической. Выбор указанного вида эффективности кадастровых работ обусловлен тем, что кадастровую деятельность все же осуществляют коммерческие компании, ориентированные на повышение дохода и прибыли, с одной стороны, и на снижение затрат, расходов – с другой стороны.

В общем виде коэффициент экономической эффективности кадастровых работ имеет вид (формула 1):

$$K_{\text{эф}} = D/Z, \quad (1)$$

где  $D$  – доход от кадастровых работ;

$Z$  – затраты на осуществление кадастровых работ.

Здесь стоит отметить, что объем дохода и затрат может быть взят в любом масштабе: например, общий доход от кадастровой деятельности компании в общем за отчетный период, или по какому-либо одному виду кадастровых работ, и соразмерную величину затрат. Еще одним важным моментом является то, что приведенные виды эффективности и, в данном конкретном случае, приведенный коэффициент экономической эффективности можно назвать «общепринятыми», то есть они не конкретизированы под какой-либо вид объектов недвижимости. Тем не менее, считаем возможным их применение для целей оценки эффективности кадастровых работ в отношении автомобильной дороги.

Рассмотрим практический пример.

В качестве объекта была выбрана автомобильная дорога Карпинск – Кытлым на территории городского округа Карпинск в Свердловской области. В 2015 году Государственным Казенным Учреждением Свердловской области «Управление Автомобильных дорог» (далее – ГКУ «Управлением

Автомобильных дорог») было инициирован проект по реконструкции данного объекта. Государственный контракт предполагал реконструкцию 46 км автомобильной дороги, включая и разрушенные участки дороги, в три этапа: I пусковой комплекс, I б этап; II пусковой комплекс; III пусковой комплекс (запланированный период работ 2015-2019г.г.). Тендер на выполнение работ получило Акционерное общество «Свердловскавтодор» (далее – АО «Свердловскавтодор»).

Сметой АО «Свердловскавтодор» предусмотрено помимо непосредственного строительства работ, также и осуществление кадастровых работ (таблица 1).

Таблица 1 – Смета на выполнение кадастровых работ по изготовлению технического плана для получения разрешения на ввод в эксплуатацию по объекту: «Автомобильная дорога Карпинск – Кытлым на территории городского округа Карпинск в Свердловской области, км 40+000 – км 56+077».

№ и обознач. строк	Виды работ	Объем работ	Применяемые табл.	Формула расчета	Трудо-емкость (чел-часы)
2	РАБОТЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛОСКИХ ПРЯМОУГОЛЬНЫХ КООРДИНАТ ПУНКТОВ СЪЕМОЧНОГО ОБОСНОВАНИЯ	-	т.8	ИТОГО (сумма стр.2.3)	8,36
2.3	С применением глобальных навигационных спутниковых систем (типа GPS, ГЛОНАСС)	-	т.8	A	8,36
A	Количество пунктов съемочного обоснования (шт.)	4	-	$A=4 * 1 * 2,09$	8.36
3	РАБОТЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОКС ГЕОДЕЗИЧЕСКИМ МЕТОДОМ	-	т.10	ИТОГО (сумма стр.3.3)	160
3.3	С применением глобальных навигационных спутниковых систем (типа GPS, ГЛОНАСС)	-	т.10	A	160
A	Количество характерных точек (шт.)	1000	-	$A=1000 * 0.16$	160
6	ВЫЧЕРЧИВАНИЕ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА ЗУ/ОКС	-	т.13	A+B	52
A	Межевой/технический план (шт.)	1	-	$A=4*1$	4
B	Количество листов формата А4(шт.)	30	-	$B=1.6*30$	48
8	ОФОРМЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА/АКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ	-	т.16	A	8
A	Межевой/Технический план/Акт обследования (шт.)	1	-	$A=8*1$	8
ВСЕГО				СУММА (нормочасов)	228,36
ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ (РУБ.)					



ЦЕНА НОРМОЧАСА	30000/165*2,6442	480.76
РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ	228,36*480,76	109 786,35
ПОЛУЧЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ОРГАНА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА	300*20	6000
ИТОГО ПО СМЕТЕ		115 786,35

Согласно представленной таблице стоимость кадастровых работ по смете составила 115 786,35 руб., что является затратами компании на осуществление кадастровых работ. Данная статья расхода имеет долю в 0,01% от общей суммы расходов (1 148 907,4 тыс.руб.) и соответствующего будущего дохода кадастровой компании. Следовательно, с учетом данных тендерной документации доход, который будет получен АО «Свердловскавтодор» составит 1 917 258 952,00 руб., а значит доля дохода, приходящаяся на кадастровые работы равна 191 725,90 руб. Используя формулу (1) получен следующий коэффициент экономической эффективности для исследуемого объекта:

$$Кэф = 191\,725,90 / 115\,786,35 = 1,7$$

Полученное значение говорит о том, что доход от кадастровых работ покрывает понесенные компанией расходы. Но, к сожалению, это единственный вывод, который можно сделать на основе данного значения. То есть, по нашему мнению, огромным недостатком такого, без сомнения простого в исполнении метода оценки, является отсутствие каких-либо нормативных критериев анализа полученных результатов. Поэтому в большинстве случаев, применяя данный метод, коэффициенты рассматривают в динамике, то есть за некоторое количество периодов. В случае оценки кадастровых работ в отношении конкретной автомобильной дороги как разового объекта провести динамичный анализ невозможно, так как кадастровые работы проводятся единожды в целях ввода дороги в эксплуатацию и постановки ее на ГКУ.

Однако в данном случае, сравним полученный коэффициент эффективности с коэффициентом эффективности кадастровых работ по АО «Свердловскавтодор», рассчитанным на основе сумм дохода и расхода за тот год, в котором дорога была сдана в эксплуатацию и поставлена на учет, то есть

2018 год. Используя данные отчетности компании за 2018 год получим следующим коэффициент эффективности кадастровых работ:

$$K_{\text{эф}} 2018 = 3\,621\,008 / 2\,877\,735 = 1,26$$

Таким образом, коэффициент эффективности кадастровых работ по автомобильной дороге Карпинск-Кытлым выше годового показателя, что, несомненно, является хорошим результатом. Однако возможно такое превышение обусловлено общей рентабельностью проекта автомобильной дороги, а не конкретно кадастровых работ.

### **Выводы**

1. Автомобильные дороги обязательны к постановке на государственный кадастровый учет. При этом документами-основаниями являются: заявление о постановке на ГКУ, разрешение на ввод в эксплуатацию и технический план. Соответственно, установленная процедура постановки автомобильной дороги на ГКУ обуславливает необходимость проведения кадастровых работ в отношении дороги.

2. Цель оценки эффективности кадастровых работ направлена на выявление недочетов в процессе осуществления различных этапов данных работ с целью повышения качества как самих кадастровых работ, так и объекта в целом, с минимизацией затрат на необходимые улучшения.

3. Метод оценки экономической эффективности предполагает анализ соотношения доходной и расходной частей реализации кадастровых работ. Оценка данного соотношения возможна на любом из этапов, по комплексу работ в целом, а также за отчетный период по совокупности заказов на кадастровые работы. Однако при отсутствии возможности оценки коэффициента в динамике становится затруднительным выявление недочетов в процедуре осуществления кадастровых работ.

4. Приведенная классификация эффективности и, в частности коэффициент экономической эффективности, изначально не конкретизирован для кадастровых работ по автомобильной дороге, но как доказано в данном практическом примере, его применение вполне возможно. Тем не менее,

считаем необходимым нормативное закрепление показателей оценки эффективности кадастровых работ в отношении линейных объектов с целью учета специфики данного объекта недвижимости.

### Литература

1. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 04.10.2007: по состоянию на 25.04.2021] / [Электронный ресурс]. Доступ из справ.прав.системы «Консультант Плюс» (дата обращения 20.04.2021)
2. О государственной регистрации недвижимости: [федер. закон: принят Гос. Думой 03.07.2015: по состоянию на 25.04.2021] / [Электронный ресурс]. Доступ из справ.прав.системы «Консультант Плюс» (дата обращения 20.04.2021)
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 30.09.1994 г.: по состоянию на 25.04.2021 г.] / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения 20.04.2021)
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации [федер. закон: принят Гос. Думой 29.12.2004 г.: по состоянию на 25.04.2021 г.] / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения 20.04.2021)
5. Ерин П. Процедура государственной регистрации линейно-кабельных сооружений поэтапно [Электронный ресурс] // Информационно – правовой портал ГАРАНТ.РУ. – 04.03.2019. URL: [https://www.garant.ru/consult/civil\\_law/1261915/](https://www.garant.ru/consult/civil_law/1261915/) (дата обращения 20.04.2021)
6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 18 января 2012 г. № 14 «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении

- Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана» [Электронный ресурс] // Информационно – правовой портал ГАРАНТ.РУ. – 04.03.2019. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70088974/> (дата обращения 22.04.2021)
7. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.05.2013 №10571-ПК/Д23и «О порядке осуществления государственного кадастрового учета отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных)» / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения 20.04.2021)
  8. Варламов, А. А. Организация и планирование кадастровой деятельности : учебник / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М. – 2019. – 192с.
  9. Официальный сайт АО «Свердловскавтодор» / [Электронный ресурс]. Доступ из: [sv-avtodor.ru](http://sv-avtodor.ru) (дата обращения 22.04.2021)
  10. Приказ Госстроя РФ от 15 мая 2002 г. №79 «Об утверждении Норм времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» / [Электронный ресурс]. Доступ из информ. правовой системы ГАРАНТ.РУ (дата обращения 22.04.2021)
  11. Приложение №1 к методике определения размера платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения 22.04.2021)
  12. Единая информационная система закупок / [Электронный ресурс]. Доступ из: <https://zakupki.gov.ru/> (дата обращения 23.04.2021)

13. Официальный сайт Федеральной налоговой службы / [Электронный ресурс]. Доступ из: <https://nalog.ru> (дата обращения 21.04.2021)

### **Literature**

1. On highways and road activities in the Russian Federation and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation: [Feder. law: adopted by the State. Duma 10/04/2007: as of 04/25/2021] / [Electronic resource]. Access from the reference system "Consultant Plus" (date of access 20.04.2021)
2. On state registration of real estate: [Feder. law: adopted by the State. Duma 07/03/2015: as of 04/25/2021] / [Electronic resource]. Access from the reference system "Consultant Plus" (date of access 20.04.2021)
3. Civil Code of the Russian Federation: [feder. law: adopted by the State. Duma 30.09.1994: as of 25.04.2021] / [Electronic resource]. Access from ref. legal system "Consultant Plus" (date of treatment 04/20/2021)
4. Urban Development Code of the Russian Federation [Feder. law: adopted by the State. Duma on December 29, 2004: as of April 25, 2021] / [Electronic resource]. Access from ref. legal system "Consultant Plus" (date of treatment 04/20/2021)
5. Erin P. Procedure for state registration of line-cable structures in stages [Electronic resource] // Information and legal portal GARANT.RU. - 04.03.2019. URL: [https://www.garant.ru/consult/civil\\_law/1261915/](https://www.garant.ru/consult/civil_law/1261915/) (date of treatment 04/20/2021)
6. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of January 18, 2012 No. 14 "On approval of the methodology for determining fees and the maximum amount of fees for carrying out cadastral works by federal state unitary enterprises under the jurisdiction of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography, in order to issue a boundary plan "[Electronic resource] // Information and legal portal GARANT.RU. - 04.03.2019. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70088974/> (date of access 04/22/2021)

7. Letter of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 05/29/2013 No. 10571-PK / D23i "On the procedure for the implementation of state cadastral registration of certain types of structures (linear and the like)" / [Electronic resource]. Access from ref. legal system "Consultant Plus" (date of treatment 04/20/2021)
8. Varlamov, AA Organization and planning of cadastral activities: textbook / AA. Varlamov, S.A. Galchenko, E.I. Avrunev; under total. ed. A.A. Varlamov. - 2nd ed. - Moscow: FORUM: INFRA-M. - 2019.- 192s.
9. Official site of JSC "Sverdlovskavtodor" / [Electronic resource]. Access from: sv-avtodor.ru (date of access 04/22/2021)
10. Order of the State Construction Committee of the Russian Federation of May 15, 2002 No. 79 "On the approval of the Time norms for the performance of work on state technical accounting and technical inventory of urban planning facilities" / [Electronic resource]. Access from inform. legal system GARANT.RU (date of treatment 04/22/2021)
11. Appendix No. 1 to the methodology for determining the amount of payment for carrying out cadastral works by federal state unitary enterprises under the jurisdiction of Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography, in order to issue a boundary plan / [Electronic resource]. Access from ref. legal system "Consultant Plus" (date of treatment 04/22/2021)
12. Unified information system of purchases / [Electronic resource]. Access from: <https://zakupki.gov.ru/> (date of access 04/23/2021)
13. Official site of the Federal Tax Service / [Electronic resource]. Access from: <https://nalog.ru> (date of access 04/21/2021)