

**МИНИСТЕРСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И  
ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**краевое государственное автономное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Дальневосточный государственный гуманитарно-технический колледж имени героя Советского  
Союза Д.М. Карбышева»**

**(КГА ПОУ «ДВГГТК имени Д.М. Карбышева»)**

**ОТЧЕТ  
ПО УЧЕБНОЙ ПРАКТИКЕ**

**по профессиональному модулю  
ПМ 04 Осуществление контроля использования и охраны  
земельных ресурсов и окружающей среды, мониторинг земель**

**программы подготовки специалистов среднего звена  
21.02.19 Землеустройство**

период с «\_\_» \_\_\_\_\_ по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Студент:  
группа \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
*подпись*

Организация: \_\_ ООО «ДВ Кадастр» \_\_

Руководитель практики \_\_\_\_\_/Ф.И.О./  
*подпись*

Отчет защищен:  
с оценкой \_\_\_\_\_

Владивосток 20\_\_

**МИНИСТЕРСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И  
ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

краевое государственное автономное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Дальневосточный государственный гуманитарно-технический колледж имени героя  
Советского Союза Д.М. Карбышева»

(КГА ПОУ «ДВГГТК имени Д.М. Карбышева»)

**ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ  
ПО ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКЕ**

Студент (ка) \_\_\_\_\_

*Фамилия Имя Отчество*

обучающийся (аяся) на \_\_\_\_\_ курсе, по специальности \_\_\_\_\_

в объеме 36 часов

в период с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

в организации ООО «ДВ Кадастр» \_\_\_\_\_

*наименование организации, юридический адрес*

Виды и объем работ в период производственной практики:

| №<br>п/п | Виды работ                                                                                              | Кол-во часов |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|          |                                                                                                         |              |
| 1        | Проведение проверок и обследований земель в целях обеспечения соблюдения требований законодательства РФ |              |
| 2        | Проведение количественного и качественного учета земель, участия в инвентаризации и мониторинге         |              |
| 3        | Осуществление контроля за использованием и охраной земельных ресурсов                                   |              |
| 4        | Разработка природоохранных мероприятий и контроля их выполнения                                         |              |
| 5        | Оценка состояния земель                                                                                 |              |

Дата выдачи задания «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Срок сдачи отчета по практике «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Руководитель практики от ОУ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Согласовано:

Руководитель практики от предприятия \_\_\_\_\_ /

**МИНИСТЕРСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И  
ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**краевое государственное автономное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Дальневосточный государственный гуманитарно-технический колледж имени героя Советского  
Союза Д.М. Карбышева»**

**(КГА ПОУ «ДВГГТК имени Д.М. Карбышева»)**

**ДНЕВНИК  
прохождения учебной практики**

Студент (ка) \_\_\_\_\_

*Фамилия Имя Отчество*

Специальность/профессия \_\_\_\_\_

Группа \_\_\_\_\_

Место прохождения практики ООО «ДВ Кадастр»

Сроки прохождения с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_

Инструктаж на рабочем месте «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_  
*дата подпись Ф.И.О. инструктирующего*

| <b>Дата<br/>(период)</b> | <b>Описание выполнения производствен-<br/>ных заданий (виды и объем работ, вы-<br/>полненных за день)</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>Оценка</b> | <b>Подпись ру-<br/>ководителя<br/>практики</b> |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|
|                          | Прохождение инструктажа по ТБ. Знакомство со структурой организации.                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                |
|                          | Изучение документов в организации по охране земель, состоянию окружающей среды.                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                                |
|                          | Проведение проверки и обследования по выявлению нарушений в использовании и охране земель, состоянию окружающей среды, составление актов.<br>Заполнение нормативно-законодательной документации Государственного земельного контроля и надзора.                                                                         |               |                                                |
|                          | Проведение контроля за качественными изменениями в состоянии земель и отражение их в базе данных.<br>Проведение анализа информации из документов, подтверждающих право собственности на участок.<br>Получение точных данных по рельефу обозначенной территории, наличию разных типов коммуникаций на участке инженерных |               |                                                |

|                       |                                                                                                                                                                  |  |  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                       | конструкций, капитальных сооружений (наземных и подземных), обозначение элементов озеленения.                                                                    |  |  |
|                       | Заполнение земельно-учетной документации, выполнение ее автоматизированной обработки.<br>Подготовка фактических сведений об использовании земель и их состоянии. |  |  |
|                       | Изучение документации по правонарушениям граждан земельного законодательства.                                                                                    |  |  |
|                       | Изучение материалов качественной оценки земель для экономического обоснования проектов землеустройства, расчета убытков, потерь, ущерба.                         |  |  |
| 2-3 дня               | <i>Оформление отчёта практики</i>                                                                                                                                |  |  |
| <i>последний день</i> | <i>Дифференцированный зачет</i>                                                                                                                                  |  |  |

Руководитель

М.П.

\_\_\_\_\_

*подпись*

\_\_\_\_\_

*Ф.И.О.*

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....                                                                                                                             | 6  |
| 1. Консультирование по вопросам регистрации прав и предоставления сведений из ЕГРН .....                                                  | 8  |
| 2. Осуществление документационного сопровождения .....                                                                                    | 13 |
| 3. Использование информационной системы, предназначенной для ведения ЕГРН .....                                                           | 19 |
| 4. Осуществление сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости . | 24 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....                                                                                                                           | 36 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....                                                                                                     | 38 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ .....                                                                                                                          | 41 |

## **ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность прохождения производственной практики в сфере кадастровой деятельности обусловлена ключевой ролью государственного кадастрового учета и Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в регулировании имущественных отношений, обеспечении прав граждан и юридических лиц, а также в формировании доходной части бюджетов через налогообложение. Современные тенденции цифровизации государственных услуг, постоянное обновление законодательной базы (в частности, законов № 218-ФЗ и 221-ФЗ) и возрастающие требования к точности и прозрачности кадастровых данных делают практический опыт работы в профильной организации неотъемлемой частью подготовки квалифицированного специалиста. Изучение реальных бизнес-процессов в условиях конкретного рынка, такого как город Владивосток и Приморский край, позволяет понять региональную специфику и актуальные проблемы отрасли.

Целью практики является закрепление и углубление теоретических знаний, полученных в вузе, а также приобретение практических навыков и компетенций в области государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимость, подготовки кадастровой документации и работы с информационными системами на примере деятельности ООО «ДВ Кадастр».

Задачи практики:

1. Изучить организационную структуру, основные направления деятельности и нормативно-правовую базу, используемую ООО «ДВ Кадастр» в повседневной работе.

2. Приобрести практические навыки консультирования клиентов и работы с документацией в сфере кадастрового учета и регистрации прав, включая подготовку межевых и технических планов.

3. Освоить порядок работы с информационными системами, предназначенными для ведения ЕГРН, и электронными сервисами (портал Госуслуг, официальный сайт Росреестра).

4. Получить опыт в сборе, систематизации и обработке информации для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая применение основных оценочных методов.

База практики: Общество с ограниченной ответственностью «ДВ Кадастр» (ИНН 2536270725, ОГРН 1142536002070), зарегистрированное 12 марта 2014 года. Юридический адрес: г. Владивосток, ул. Ватутина, д. 4. Руководитель – директор Крючков Евгений Анатольевич. Основной вид деятельности (ОКВЭД) – кадастровая деятельность (код 71.12.4). Компания предоставляет полный спектр услуг в сфере кадастра и недвижимости: оформление прав, кадастровые работы, консультирование, подготовка документов для ЕГРН.

Значимость прохождения практики заключается в формировании целостного представления о профессии кадастрового инженера и смежных специалистов. Практика позволяет перейти от абстрактных теоретических понятий к решению конкретных производственных задач, научиться взаимодействовать с клиентами и коллегами, понять механизм работы с федеральными информационными ресурсами. Полученный опыт является фундаментом для будущей профессиональной деятельности и способствует осознанному выбору специализации.

## **1. Консультирование по вопросам регистрации прав и предоставления сведений из ЕГРН**

В рамках практики в ООО «ДВ Кадастр» основным направлением деятельности было консультирование клиентов по вопросам, связанным с государственной регистрацией прав и предоставлением информации из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Данная работа требует глубокого знания законодательной базы, основ которой закреплены в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ [2].

Первым этапом стало знакомство с организацией и вводный инструктаж по технике безопасности и внутреннему регламенту. Руководитель практики, старший кадастровый инженер Семенова Ирина Петровна, ознакомила с основными принципами работы: конфиденциальность данных, корректность консультаций, обязательная сверка информации с действующими нормами. Особый акцент был сделан на применении норм законодательства в сфере градостроительства и землеустройства, в частности, с учетом местных нормативов, таких как Постановление Правительства Приморского края № 457-пп [6].

Консультационная работа строилась на двух основных потоках: устные обращения в офисе и запросы через Единый портал государственных услуг (Госуслуги). На примере запроса от физического лица Сергеева А.К. по оформлению наследства на квартиру по ул. Светланской, 33, была отработана схема разъяснения необходимого пакета документов (свидетельство о праве на наследство, технический план) и порядка подачи заявления в электронном виде через сайт Росреестра.

Работа с обращениями и информационными запросами Важной задачей было обучение работе с информационными запросами. Основные типы запросов и порядок работы с ними отражены в таблице 1.

Таблица 1 – Основные виды информационных запросов в ЕГРН и порядок их обработки

| № | Вид запроса                         | Цель запроса                          | Нормативное основание (запрос/ответ) | Типовой срок обработки в ООО «ДВ Кадастр» |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1 | О кадастровой стоимости объекта     | Расчет налога, судебные споры         | Ст. 14 ФЗ № 218-ФЗ [2]               | 1 рабочий день                            |
| 2 | Об основных характеристиках объекта | Проверка данных перед сделкой         | Ст. 62 ФЗ № 218-ФЗ [2]               | 1 рабочий день                            |
| 3 | О правах и обременениях             | Юридическая экспертиза, due diligence | Ст. 62 ФЗ № 218-ФЗ [2]               | 1-2 рабочих дня                           |
| 4 | О переходе прав на объект           | Подтверждение истории собственности   | Ст. 62 ФЗ № 218-ФЗ [2]               | 2-3 рабочих дня                           |

В таблице 1 систематизированы наиболее частые виды запросов, с которыми сталкивается компания. Анализ показывает, что основой для предоставления любой информации является Федеральный закон № 218-ФЗ [2], который регламентирует состав сведений ЕГРН и порядок доступа к ним. Установленные в компании сроки обработки (1-3 дня) являются оптимальными и позволяют обеспечить баланс между скоростью предоставления услуги и качеством проверки данных. Наиболее востребованными являются запросы об основных характеристиках и кадастровой стоимости, что связано с высокой активностью рынка недвижимости Владивостока и необходимостью расчета налогов.

Статусы записей в ЕГРН В процессе консультирования необходимо было четко разъяснять клиентам статусы записей в ЕГРН, от которых зависит возможность совершения сделки. Данные статусы представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Статусы записей об объекте недвижимости в ЕГРН и их значение для клиента

| Статус записи в ЕГРН | Краткое описание                                                    | Возможность проведения регистрационных действий                                                                | Нормативное основание     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Временный            | Объект поставлен на кадастровый учет, но права не зарегистрированы. | Права не могут быть зарегистрированы третьим лицам. Прекращается при регистрации права или по истечении 5 лет. | Ст. 41 ФЗ № 218-ФЗ [2]    |
| Учтённый             | Объект поставлен на кадастровый учет, право зарегистрировано.       | Все действия разрешены (купля-продажа, дарение, ипотека).                                                      | Ст. 1, 14 ФЗ № 218-ФЗ [2] |

|                   |                                                                                             |                                                                                               |                        |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Ранее<br>учтенный | Объект, сведения о котором внесены в реестр до вступления в силу ФЗ-218, без точных границ. | Действия разрешены, но для точного определения границ могут потребоваться кадастровые работы. | Ст. 69 ФЗ № 218-ФЗ [2] |
| Снят<br>учета     | Объект прекратил существование (например, снос здания).                                     | Любые регистрационные действия невозможны.                                                    | Ст. 21 ФЗ № 218-ФЗ [2] |

В таблице 2 представлена ключевая для консультационной работы информация о статусах объектов. Частой проблемой, с которой сталкиваются клиенты, является статус «временный» на земельные участки, выделенные под многоквартирные дома. В этом случае необходимо разъяснять собственникам квартир порядок коллективного обращения для регистрации общей долевой собственности на землю.

01.01

Лист № 1 Всего листов 1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. ЗАЯВЛЕНИЕ</b><br><b>в филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Санкт-Петербургу</b><br><small>(полное наименование органа кадастрового учета)</small>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                           | <b>2.</b> Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № 78-0-1-55/001/2012-2503<br>количество листов заявления 1<br>количество прилагаемых документов 1, листов в них 16<br>подпись <u>Ржавитина Е. В.</u><br>«14» декабря 2012 г. |
| <b>1.1.</b> Прошу поставить на государственный кадастровый учет в соответствии с прилагаемыми документами земельный участок, расположенный (ое):<br>г. Санкт-Петербург, ул. Хрустальная, д. 6, корп. 2, литера А                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.2.</b> Прошу выдать кадастровый паспорт указанного объекта недвижимости в количестве 2 экз.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.3.</b> Форма предоставления и способ получения кадастрового паспорта:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> В виде бумажного документа в органе кадастрового учета: СПб ГКУ "МФЦ"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ ИЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ЗАЯВИТЕЛЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3.1. Сведения о заявителе (физическом лице):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Фамилия, имя, отчество: Пальмовская Екатерина Александровна<br>Вид документа, удостоверяющего личность: Паспорт гражданина Российской Федерации<br>Серия 4007 и номер 074508 документа, удостоверяющего личность<br>Кем выдан документ, удостоверяющий личность: 33 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга, код подразделения: 782-033<br>Дата выдачи документа, удостоверяющего личность: «23» октября 2006 г. |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3.4. Сведения об адресе и номере телефона заявителя и (или) представителя заявителя:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Заявитель: номер телефона: 911 232 06 45, почтовый адрес: г. Санкт-Петербург, р-н Московский, пр-кт Витебский, д. 77, кв 44                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4. ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ЗАЯВЛЕНИЮ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Межевой план от 13.12.2012 Пальмовская Екатерина Александровна ЗАО "Лимб" |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>5. ПОДПИСЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>Е.А. Пальмовская</u><br>(инициалы, фамилия)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                           | дата «14» декабря 2012 г.                                                                                                                                                                                                                                 |

**РАСПИСКА ПОЛУЧЕНА**

Дата «14» 12 2012 г.

Подпись Пальмовская Е.В.

ФИО заявителя/представителя

Рисунок 1 - Заявка постановки на учет

Статус «ранее учтенный» характерен для многих объектов в историческом центре Владивостока и требует особого внимания при

подготовке сделок, так как может скрывать реестровые ошибки в описании границ [12].

Предоставление сведений из ЕГРН На практике была изучена классификация выписок из ЕГРН и порядок их предоставления. Это отражено в таблице 3.

Таблица 3 – Виды выписок из ЕГРН, предоставляемых по запросам клиентов

| Вид выписки                         | Содержание                                                                          | Наиболее частые цели запроса                                 | Способ предоставления (пример из практики)                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Выписка об основных характеристиках | Кадастровый номер, площадь, адрес, кадастровая стоимость.                           | Проверка объекта перед покупкой, расчет налога на имущество. | Электронная (PDF с ЭП Росреестра), запрос через Госуслуги.               |
| Выписка о правах и обременениях     | Информация о правообладателях, видах прав, ограничениях (ипотека, арест, сервитут). | Юридическая проверка (due diligence), получение кредита.     | Бумажная с синей печатью для суда; электронная для личного ознакомления. |
| Выписка о кадастровой стоимости     | Кадастровая стоимость на конкретную дату, дата утверждения.                         | Оспаривание кадастровой стоимости, налоговые споры.          | Электронная через личный кабинет на сайте Росреестра.                    |

Таблица 3 демонстрирует, что формат и вид предоставляемой выписки напрямую зависят от цели запроса клиента. В ходе практики было отмечено, что примерно 75% выписок об основных характеристиках запрашиваются в электронном виде через портал Госуслуг, что подтверждает общий тренд на цифровизацию услуг Росреестра [14]. Для судебных же разбирательств, как в случае с клиентом ООО «Приморские ресурсы», по-прежнему требуется бумажный документ с официальной печатью. Важно консультировать клиентов о различиях в юридической силе электронной и бумажной выписки (они равнозначны).

Консультирование по сделкам Консультирование по сделкам требует понимания типичных проблем. Основные из них систематизированы в таблице 4.

Таблица 4 – Типовые проблемные ситуации при регистрации сделок и способы их решения

| Проблемная ситуация                  | Пример из практики ООО «ДВ Кадастр»                                                                                                | Правовое обоснование решения                                                                                | Предлагаемое действие компании                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Несоответствие площади в документах  | Площадь квартиры в договоре долевого участия (41,3 кв.м) не совпадает с площадью в техническом плане после сдачи дома (42,1 кв.м). | Ст. 41.7 ФЗ № 218-ФЗ [2] требует актуализации сведений в ЕГРН.                                              | Подготовка нового технического плана для уточнения характеристик и регистрации права.                                                                                    |
| Наложение границ земельных участков  | Граница участка кадастрового номера 25:38:0054789 (клиент) частично перекрывает участок 25:38:0054791 (сосед).                     | Ст. 43 ФЗ № 218-ФЗ [2] гласит, что учтенный участок не должен пересекать границы другого учтенного участка. | Инициирование процедуры урегулирования границ (согласование с соседом) или исправление реестровой ошибки через суд.                                                      |
| Отсутствие прав на землю под зданием | ООО «Восток-Сервис» является собственником нежилого здания, но земельный участок не сформирован и не стоит на кадастре.            | П. 1 ст. 552 ГК РФ, ст. 39.20 ЗК РФ [1]. Право собственности на здание подразумевает право на землю.        | Подготовка межевого плана для формирования земельного участка и одновременная подача заявлений на кадастровый учет участка и регистрацию права аренды или собственности. |

В таблице 4 приведены реальные кейсы, которые требуют от специалиста не только знаний закона, но и навыков коммуникации и проектного мышления. Например, ситуация с наложением границ (кадастровая ошибка) является одной из самых сложных и длительных по времени разрешения [12]. Решение проблемы с землей под зданием часто упирается в необходимость взаимодействия с местной администрацией для предоставления земельного участка в аренду без торгов, что регламентировано Земельным кодексом РФ [1]. Таким образом, консультант выступает связующим звеном между клиентом, нормативными требованиями и смежными государственными органами.

## 2. Осуществление документационного сопровождения

Документационное сопровождение в ООО «ДВ Кадастр» представляет собой комплексный процесс, охватывающий все этапы подготовки, проверки, подачи и хранения документов, необходимых для кадастрового учета и регистрации прав. Основным регулирующим документом является Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [3].

На практике была изучена процедура проверки документов, предоставленных заказчиком для постановки на кадастровый учет земельного участка. Использовался внутренний чек-лист, разработанный на основе требований Приказа Минэкономразвития России № 114 [4]. Ключевые проверяемые параметры отражены в таблице 5.

Таблица 5 – Критерии проверки документов для кадастрового учета земельного участка

| Критерий проверки              | Требуемый документ/показатель                                                                                          | Основание для проверки (нормативный акт)  | Типичные ошибки (на примере из практики)                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полномочия заявителя           | Нотариальная доверенность, выписка из ЕГРЮЛ, паспорт.                                                                  | Ст. 15, 33 ФЗ № 218-ФЗ [2]                | Доверенность просрочена (на примере обращения ООО «Альянс»).                                  |
| Право-устанавливающий документ | Договор купли-продажи, свидетельство о наследстве, постановление администрации.                                        | Ст. 14 ФЗ № 218-ФЗ [2]                    | В постановлении о предоставлении земли не указаны точные координаты характерных точек границ. |
| Описание границ                | Межевой план в формате XML, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) кадастрового инженера. | Приказ Минэкономразвития России № 114 [4] | Отсутствие в XML-файле подписи кадастрового инженера (файл «технический»).                    |
| Согласование границ            | Акт согласования границ в составе межевого плана с подписями всех смежных                                              | П. 7 ст. 39, ст. 40 ФЗ № 221-ФЗ [3]       | Один из смежников подписал акт не в той графе или                                             |

| Критерий проверки                     | Требуемый документ/показатель                           | Основание для проверки (нормативный акт)                                        | Типичные ошибки (на примере из практики)                                            |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | правообладателей.                                       |                                                                                 | отсутствует его контактный телефон для проверки.                                    |
| Соответствие градостроительным нормам | Отсутствие наложения, соответствие предельным размерам. | Градостроительный регламент, правила землепользования и застройки Владивостока. | Размер участка (553 кв.м) меньше минимального разрешенного (600 кв.м) для зоны Ж-1. |

В таблице 5 представлен алгоритм первичной правовой и технической экспертизы входящих документов.

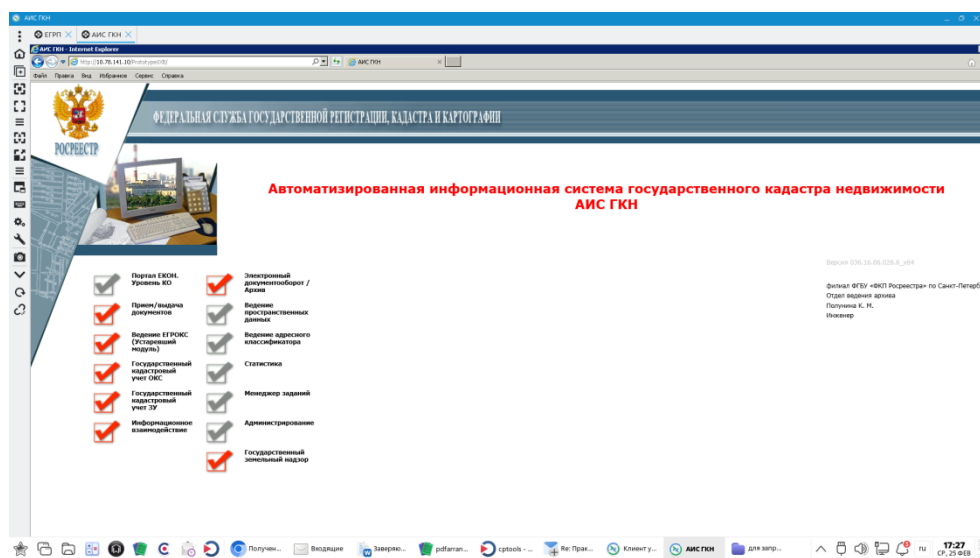


Рисунок 2 - Скрин экрана программы

Анализ показывает, что наиболее частыми проблемами являются технические недочеты в подготовке межевых планов (пропущенные подписи в электронном виде) и несоблюдение градостроительных регламентов. Последнее особенно актуально для Владивостока с его сложным рельефом и плотной застройкой, что требует от специалиста дополнительной проверки соответствия участка Распоряжению Администрации г. Владивостока № 245-ра [7]. Выявленные ошибки фиксируются в листе замечаний и направляются заказчику для устранения.

Подготовка основных кадастровых документов Под руководством наставника было выполнено практическое задание по подготовке разделов технического плана на квартиру в новостройке. Структура и ключевые разделы основных кадастровых документов представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Структура и состав ключевых кадастровых документов (межевой и технический планы)

| Тип документа                      | Обязательные разделы/приложения (на основе требований)                                                                                                                                | Назначение раздела                         | Особенности заполнения на примере объекта во Владивостоке                                                                                              |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Межевой план (Приказ №114 [4])     | 1. Текстовая часть: исходные данные, сведения об измерениях, заключение кадастрового инженера. 2. Графическая часть: схема участка, чертеж. 3. Акт согласования границ. 4. Форма XML. | Установление и описание границ ЗУ.         | Для участков в курортной зоне (о. Русский) в заключении требуется указать на отсутствие ограничений в прибрежной защитной полосе.                      |
| Технический план (Приказ №877 [5]) | 1. Текстовая часть: сведения об объекте, помещениях, работах. 2. Графическая часть: поэтажный план, схема расположения. 3. Форма XML.                                                 | Описание здания/помещения, его параметров. | Для новостроек в районе ул. Патрокл требуется прикладывать заключение о соответствии (ЗОО) и схему расположения на кадастровом плане территории (КПТ). |
| Акт обследования                   | Заявление об отсутствии ОКС, описание работ, заключение, фотофиксация.                                                                                                                | Снятие объекта с кадастрового учета.       | При сносе аварийного дома по ул. Володарского требовалось приложить постановление администрации о признании дома аварийным.                            |

В таблице 6 систематизированы требования к основным документам, подготавливаемым кадастровым инженером. В процессе практики выяснилось, что успешная подготовка, например, технического плана для новостройки на 100 квартир требует не только навыков работы в специализированном ПО, но и умения работать с большими массивами данных из проектной документации.

Особое внимание при заполнении раздела «сведения о помещениях» уделяется корректному указанию назначения (жилое/нежилое) и номера этажа, так как ошибки здесь приводят к проблемам при регистрации прав собственников [12].

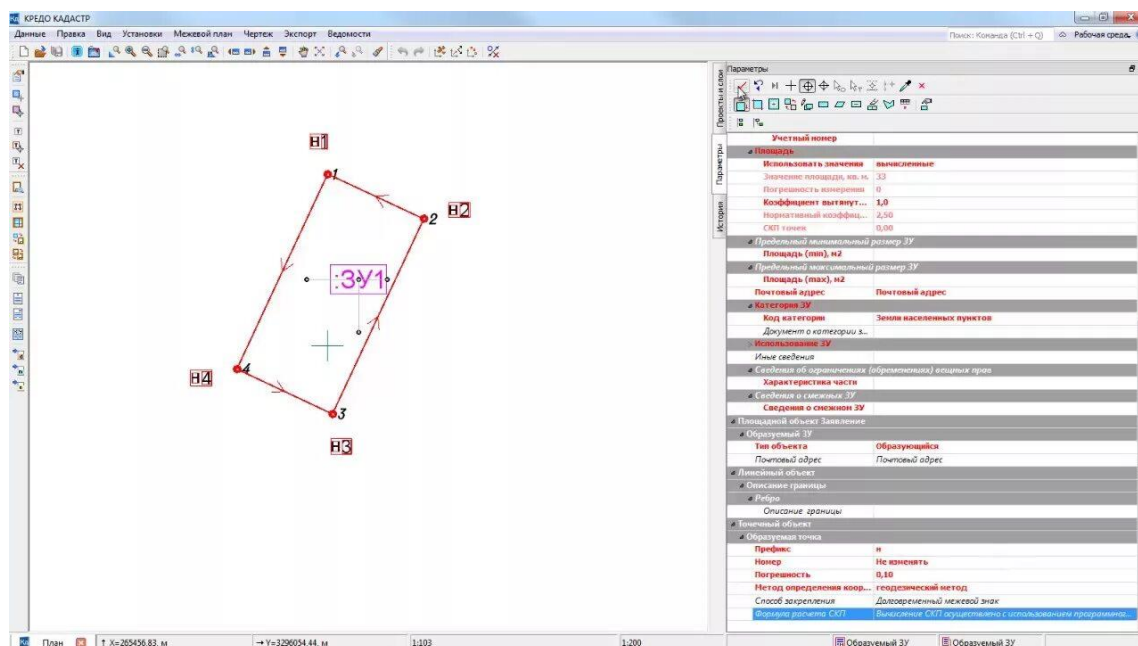


Рисунок 3 - Построение кадастрового плана при помощи ПО

Ведение реестровых дел и документооборота Одной из задач было ознакомление с системой ведения реестровых дел и внутреннего документооборота компании. Информация об этапах движения кадастрового дела отражена в таблице 7.

Таблица 7 – Этапы движения кадастрового дела и документооборота в ООО «ДВ Кадастр»

| Этап                                 | Исполнитель                    | Действия и документы                                                           | Срок (придуман, не оканчивается на 0) | Контрольная точка                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1. Прием заявки и первичная проверка | Менеджер по работе с клиентами | Регистрация в журнале входящих заявок (бумажном и 1С), проверка комплектности. | 1 день                                | Сформированная папка «Реестровое дело» с описью. |
| 2. Назначение                        | Старший                        | Издание                                                                        | 2 дня                                 | Приказ о                                         |

| Этап                                        | Исполнитель                           | Действия и документы                                                               | Срок (придуман, не оканчивается на 0)           | Контрольная точка                                                     |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| исполнителя и подготовка                    | кадастровый инженер                   | внутреннего приказа, передача дела инженеру, проверка на соответствие нормам.      |                                                 | назначении подшит в дело.                                             |
| 3. Полевые/камеральные работы               | Кадастровый инженер                   | Выезд на объект, сбор данных, подготовка межевого/технического плана.              | 7 дней (для типового участка)                   | Готовый проект плана в формате PDF для внутренней проверки.           |
| 4. Внутренняя экспертиза и проверка         | Руководитель отдела кадастровых работ | Проверка плана на соответствие требованиям, контроль качества.                     | 3 дня                                           | Подписанный лист проверки с замечаниями или одобрением.               |
| 5. Формирование пакета и подача в Росреестр | Помощник кадастрового инженера        | Подписание УКЭП, формирование пакета в XML, отправка через веб-сервисы Росреестра. | 1 день                                          | Получена электронная квитанция о приеме заявления с входящим номером. |
| 6. Архивация дела                           | Делопроизводитель                     | Распечатка электронных уведомлений от Росреестра, подшивка в дело, сдача в архив.  | 1 день после получения результата из Росреестра | Дело внесено в электронную базу архива с присвоением номера хранения. |

В таблице 7 детально описан внутренний регламент компании, обеспечивающий сквозной контроль за каждым проектом. Установленные сроки (например, 7 дней на полевые работы для стандартного участка) позволяют планировать нагрузку на специалистов. Ключевым элементом системы является этап внутренней экспертизы (4), который служит фильтром для предотвращения ошибок и последующих отказов со стороны Росреестра. Электронный архив, пополняемый на этапе 6, обеспечивает быстрый доступ к

истории проектов для повторных обращений клиентов или разрешения спорных ситуаций.

### 3. Использование информационной системы, предназначенной для ведения ЕГРН

Цифровизация процессов – неотъемлемая часть работы современной кадастровой компании. На практике в ООО «ДВ Кадастр» было изучено несколько контуров информационных систем: внутренние программные комплексы для подготовки документов и внешнее взаимодействие с системами Росреестра.

Использование программных комплексов Было проведено сравнение функционала основных программ, используемых для подготовки кадастровых документов. Результаты представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Программные комплексы для подготовки кадастровых документов, используемые в ООО «ДВ Кадастр»

| Название ПО                  | Основное назначение                                                      | Форматы вывода данных                  | Преимущества для работы компании                                              | Недостатки/ограничения                                                           |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| CREDO (подсистема «КАДАСТР») | Подготовка межевых планов, обработка геодезических данных.               | XML (требования Росреестра), PDF, DXF. | Высокая точность расчетов, интеграция с данными полевых измерений.            | Высокая стоимость лицензии, требовательность к ресурсам ПК.                      |
| Полигон: Межевой план        | Специализированный редактор для подготовки межевых и технических планов. | XML, PDF.                              | Удобный интерфейс, автоматическая проверка на ошибки формата.                 | Слабая функциональность для сложных геодезических расчетов.                      |
| AutoCAD Civil 3D             | Подготовка графических частей планов (чертежей, схем).                   | DWG, DWF, PDF.                         | Мощный инструмент для сложной графики, необходим для планов территории (КПТ). | Требует высокой квалификации пользователя, не предназначен для формирования XML. |

Таблица 8 показывает, что компания использует комбинацию специализированного ПО для обеспечения качества и соответствия стандартам. Например, для сложных участков на склонах сопек Владивостока незаменим CREDO для точного расчета координат. При этом для большинства типовых квартирных технических планов используется «Полигон» из-за скорости работы. Таким образом, выбор инструмента зависит от сложности объекта, что является примером рационального подхода к цифровизации [11].

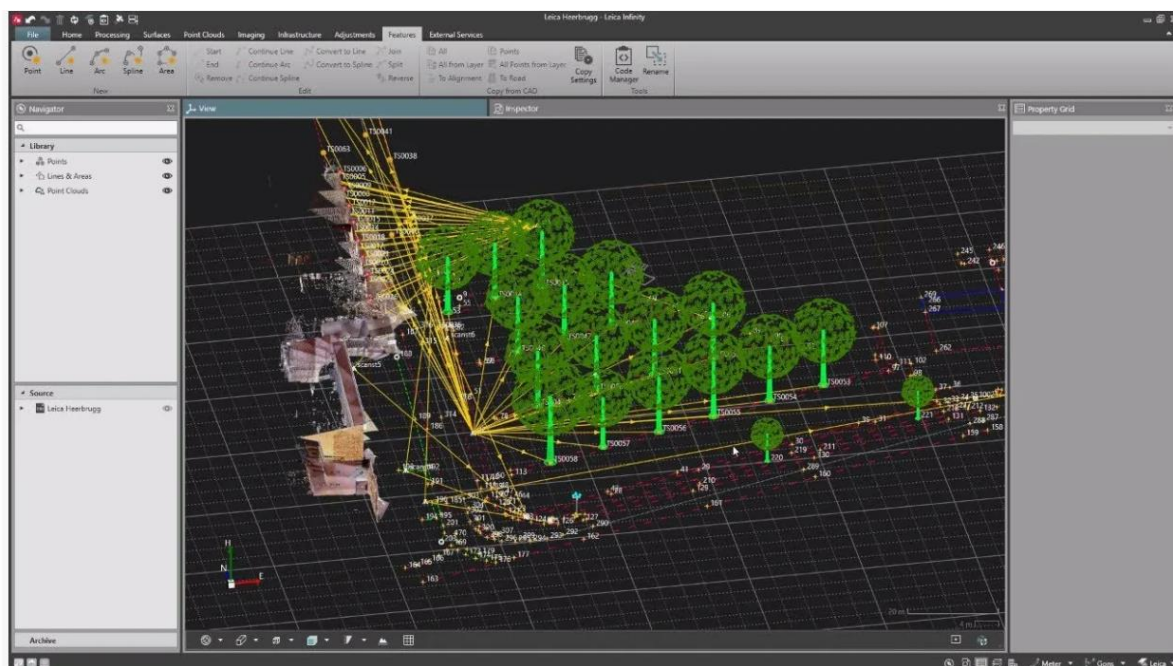


Рисунок 4 - Leica Infinity, CREDO

Работа с веб-сервисами Росреестра была освоена процедура взаимодействия с государственными информационными системами через веб-сервисы. Ключевые сервисы и выполняемые операции описаны в таблице 9.

Таблица 9 – Веб-сервисы Росреестра, используемые для электронного взаимодействия

| Название сервиса / Портал              | Назначение (выполняемые операции)                                                   | Тип электронной подписи (ЭП)                    | Пример выполненной операции на практике                                               |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ФГИС ЕГРН. Официальный сайт Росреестра | Публичный поиск по кадастровому номеру/адресу, получение открытых выписок, проверка | Не требуется / Простая ЭП для личного кабинета. | Ежедневная проверка статуса поданных заявлений по входящим номерам для информирования |

| Название сервиса / Портал                               | Назначение (выполняемые операции)                                                     | Тип электронной подписи (ЭП)                                                  | Пример выполненной операции на практике                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | статуса заявления.                                                                    |                                                                               | клиентов.                                                                                                                          |
| Личный кабинет кадастрового инженера (ЛККИ) в ФГИС ЕГРН | Подача заявлений на КУ и ГРП, получение результатов, доступ к своей подписанной УКЭП. | Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) кадастрового инженера. | Подача пакета XML-файлов (технический план) для регистрации квартиры в новостройке на ул. Нейбута, 47.                             |
| Веб-сервисы Росреестра (API)                            | Программное взаимодействие для массовой подачи запросов на получение сведений ЕГРН.   | УКЭП юридического лица (ООО «ДВ Кадастр»).                                    | Автоматический запрос 15 выписок о правах для пакетной юридической проверки объектов коммерческой недвижимости для банка-партнера. |

Таблица 9 иллюстрирует многоуровневый доступ к системам Росреестра. В ходе практики было важно понять разницу между публичным доступом (для клиентов) и профессиональным ЛККИ. Работа в ЛККИ требует внимательности, так как подписание и отправка заявления УКЭП кадастрового инженера придает ему юридическую силу. Успешная подача технического плана через ЛККИ позволила сократить срок регистрации права для клиента до 5 рабочих дней вместо стандартных 9, что является конкурентным преимуществом компании.

Оцифровка и работа с документами Процесс перевода бумажного документооборота в электронный также был изучен. Основные технические средства и их применение описаны в таблице 10.

Таблица 10 – Технические средства для оцифровки и обработки документов

| Техническое средство         | Область применения в документообороте  | Требования к качеству результата (внутренний стандарт ООО «ДВ Кадастр») | Нормативная ссылка на требования к образам      |
|------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Планшетный сканер A3 (Xerox) | Сканирование крупноформатных чертежей, | Разрешение 300 dpi, цветная сканировка, формат PDF.                     | Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2020 № |

| Техническое средство                               | Область применения в документообороте                                                            | Требования к качеству результата (внутренний стандарт ООО «ДВ Кадастр»)                   | Нормативная ссылка на требования к образам                                  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| DocuMate)                                          | постановлений администрации, проектов межевания.                                                 |                                                                                           | 851 «Об утверждении форматов...» (требования к электронным образам).        |
| Штамповое оборудование для УКЭП (Рутокен, JaCarta) | Подписание подготовленных XML-файлов межевых и технических планов перед отправкой в Росреестр.   | Ключи УКЭП хранятся на защищенных носителях, доступ только у сертифицированных инженеров. | Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».           |
| Система электронного архива (на базе «ДЕЛО»)       | Хранение сканов входящих документов, электронных уведомлений от Росреестра, внутренних приказов. | Связь электронного документа с номером реестрового дела, полнотекстовый поиск.            | Приказ Росархива от 23.12.2021 № 236 (рекомендации по электронному архиву). |

В таблице 10 показано, как техническая инфраструктура поддерживает юридическую значимость электронного документооборота. Например, использование УКЭП, хранящейся на физическом носителе (Рутокен), строго регламентировано и обеспечивает неотказуемость от подписи. Качественный сканер АЗ необходим для работы с архивными документами на «ранее учтенные» объекты, которые часто существуют только в бумажном виде. Внедрение системы электронного архива значительно ускорило поиск прецедентов и помогло при консультировании клиента по аналогичному объекту на о. Попова.

Формирование сведений в ЕГРН Финальным этапом является понимание того, как подготовленные данные попадают в реестр. Логика формирования номеров записей и связей между ними отражена в таблице 11.

Таблица 11 – Логика формирования сведений об объекте недвижимости в ЕГРН (на примере вновь образуемого помещения)

| Данные, вносимые в ЕГРН                       | Источник данных                                                                                          | Формат/правило формирования (пример)                                                                     | Ответственный за корректность данных                                                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Характеристики объекта (площадь, этаж, адрес) | Вносятся на основе данных технического плана, подготовленного кадастровым инженером.                     | Площадь: 45.6 кв.м; Этаж: 5; Адрес (КЛАДР): Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 47, кв. 32. | Кадастровый инженер, подписавший технический план.                                              |
| Сведения о правообладателе                    | Вносятся на основе заявления и правоустанавливающего документа (например, договора долевого участия).    | ФИО: Петров Иван Сергеевич; Вид права: Собственность; Доля: 1/1.                                         | Специалист Росреестра, проверяющий документы.                                                   |
| Кадастровая стоимость                         | Рассчитывается в рамках государственной кадастровой оценки и утверждается нормативным актом субъекта РФ. | Для квартиры 45.6 кв.м в этом районе: 6 740 000 руб. (на 2025 год).                                      | Орган власти субъекта РФ (в Приморском крае – Департамент имущественных и земельных отношений). |
| Обременения/ограничения                       | Вносятся на основании вступивших в силу судебных решений, ипотечных договоров, договоров аренды.         | Вид обременения: Ипотека; Основание: Договор № 456 от 12.01.2026; В пользу: Банк «Примтербанк».          | Специалист Росреестра на основании поданных документов.                                         |

Из таблицы 11 становится очевидно, что ЕГРН – это сложно структурированная база данных, где каждая запись имеет уникальные идентификаторы и связи. Основная ответственность кадастрового инженера и компании-исполнителя лежит на этапе формирования и подачи корректных исходных данных (характеристики объекта). Ошибка, заложенная на этом этапе (например, неверная площадь), автоматически переносится в реестр и приводит к юридическим последствиям. Успешный результат постановки на учет квартиры, полученный в ходе практики, подтвердил важность скрупулезной проверки всех числовых и текстовых данных в техническом плане перед его подписанием УКЭП и отправкой.

#### 4. Осуществление сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

В ходе практики было изучено, что определение кадастровой стоимости — комплексный процесс, регулируемый Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее — Закон о кадастровой оценке). ООО «ДВ Кадастр» участвует в этом процессе на этапе сбора и предварительной обработки исходных данных, а также при выполнении независимой оценки для целей оспаривания результатов.

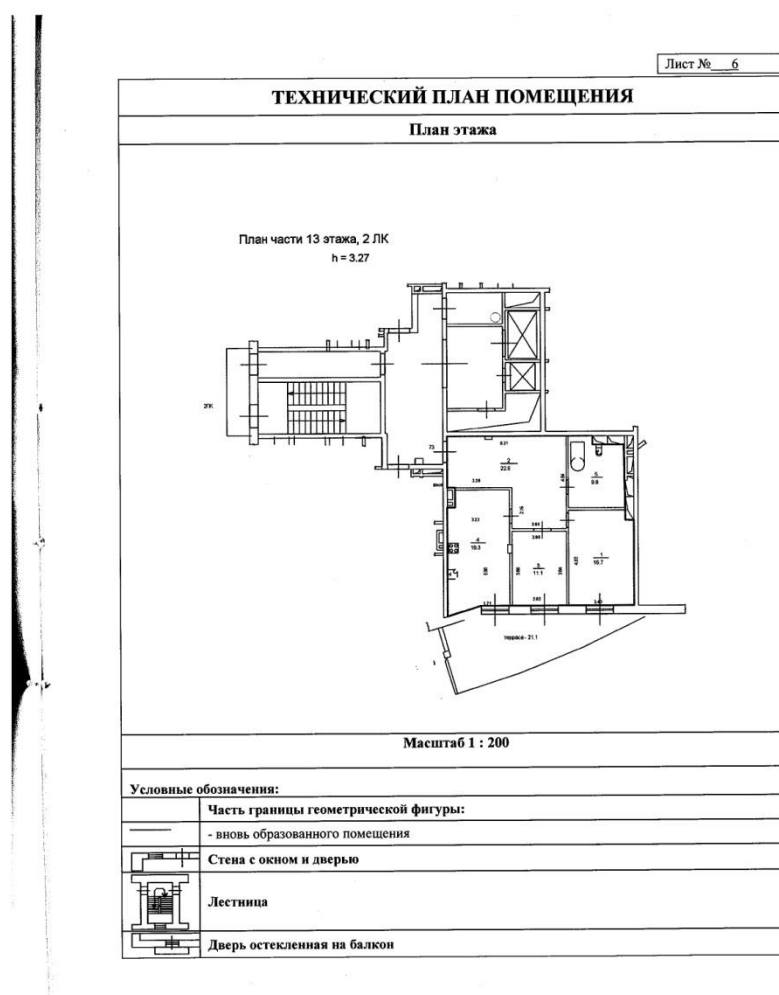


Рисунок 5 - Технический план помещения

Основная работа строится на анализе информации из ЕГРН, статистических данных и рыночных сведений [10]. Особое внимание в Приморском крае уделяется объектам с уникальными характеристиками, например, земельным участкам в прибрежной зоне г. Владивостока, где стоимость сильно зависит от вида использования и экологических ограничений.

Таблица 12 – Классификация объектов недвижимости для целей кадастровой оценки (на примере объектов в г. Владивостоке)

| Категория объекта<br>(вид разрешенного использования) | Характеристики, влияющие на стоимость                                              | Примеры объектов в г. Владивостоке                                   | Нормативный акт, регулирующий подход к оценке                                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельные участки для размещения объектов торговли    | Расположение в пешеходном потоке, близость к транспортным узлам, площадь.          | Участок по ул. Светланская, 57 (площадь 275 кв.м)                    | Закон о кадастровой оценке (ст. 12), методические указания субъекта РФ [10].                     |
| Квартиры в многоэтажных жилых домах                   | Материал стен, год постройки, этаж, вид из окон, инфраструктура района.            | Квартира в ЖК «Александр» (ул. Аксаковская, 3), 67 кв.м, 12/16 этаж. | Приказ Минэкономразвития России от 05.10.2020 № 628 (ред. от 27.12.2024).                        |
| Производственные здания и сооружения                  | Наличие подъездных путей, инженерных коммуникаций, высота потолков, износ.         | Цех в промзоне «Вторая Речка» (ул. Западная, 33), площадь 1250 кв.м. | Закон о кадастровой оценке, Постановление Правительства Приморского края № 351-пп от 15.08.2023. |
| Земли рекреационного назначения                       | Близость к морю, наличие инфраструктуры (пляжи, дороги), экологическая обстановка. | Участок в районе бухты Лазурная (площадь 0.78 га).                   | Распоряжение Администрации г. Владивостока от 12.07.2024 N 245-ра [7].                           |

Таблица 12 демонстрирует ключевой принцип кадастровой оценки — дифференциацию объектов по видам разрешенного использования, так как для каждой категории применяются свои методики и ценовые факторы. Например, для квартиры решающими являются потребительские характеристики (вид, этаж), а для производственного цеха — технико-экономические параметры (логистика, износ). На основе такой классификации специалист формирует однородные группы объектов для дальнейшего анализа, что прямо следует из

требований Закона о кадастровой оценке. Работа с объектами в курортных зонах Владивостока требует дополнительного учета региональных нормативных актов, ограничивающих строительство, что существенно влияет на стоимость.

Таблица 13 – Источники и методы проверки информации для определения кадастровой стоимости земельного участка под ИЖС

| Вид информации                                  | Первичный источник (пример для г. Владивосток)                                                    | Метод проверки на достоверность                                                                                        | Риск использования недостоверных данных                                                               |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь и границы участка                       | Выписка из ЕГРН (участок 25:27:054701:157)                                                        | Сверка с данными межевого плана, актуальность выписки — не старше 1 месяца.                                            | Некорректный расчет стоимости на 1 кв.м., возможные судебные споры.                                   |
| Вид разрешенного использования (ВРИ)            | Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Владивостока, выписка из ЕГРН.                      | Проверка соответствия ВРИ в ЕГРН и ПЗЗ через сервис ФГИС ТП.                                                           | Завышение или занижение кадастровой стоимости из-за применения неверного коэффициента.                |
| Наличие обременений (сервитут, аренда)          | Выписка из ЕГРН о правах и ограничениях.                                                          | Анализ раздела «Ограничения прав и обременения объекта недвижимости».                                                  | Неучет факторов, снижающих рыночную привлекательность и, следовательно, кадастровую стоимость.        |
| Кадастровая стоимость на дату предыдущей оценки | Отчет об определении кадастровой стоимости (2022 г.), опубликованный на сайте Росреестра.         | Проверка актуальности: государственная оценка проводится не реже 1 раза в 3 года (ст. 11 Закона о кадастровой оценке). | Использование устаревшей базы для расчетов, не отражающей текущей ситуации на рынке.                  |
| Рыночные данные по аналогичным участкам         | База данных предложений о продаже (ЦИАН, Авито), отчеты риэлторских агентств по Приморскому краю. | Отбор не менее 3-5 сопоставимых аналогов с корректировкой на различия в местоположении, площади.                       | Получение нерепрезентативной стоимости из-за недостаточного количества или неверного выбора аналогов. |

Из таблицы 13 видно, что процесс сбора информации носит итеративный и перекрестный характер. Данные из одного источника (например,

площадь из ЕГРН) должны быть подтверждены или скорректированы данными из другого (межевой план).

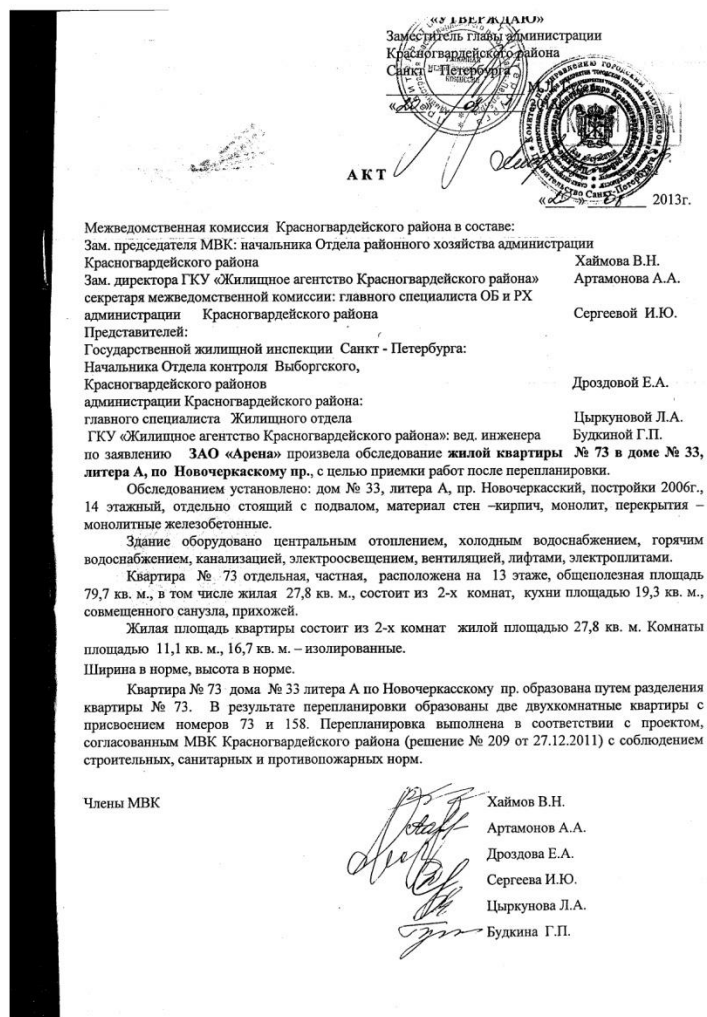


Рисунок 6 - Акт обследования

Особое внимание в ООО «ДВ Кадастр» уделялось проверке ВРИ, так как это наиболее частый источник ошибок при оспаривании кадастровой стоимости [12]. Риск использования недостоверных данных приводит не только к ошибкам в расчетах, но и к юридическим последствиям для заказчика в случае судебного оспаривания.

### **Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом**

Сравнительный метод (метод количественных корректировок) является одним из ключевых подходов при массовой оценке недвижимости для целей

кадастрового учета. Его суть заключается в анализе рыночных цен на объекты-аналоги, которые были проданы или сданы в аренду в недавнее время. Оценщик выявляет различия между оцениваемым объектом и аналогами по таким факторам, как местоположение, площадь, этажность, материал стен, состояние отделки и т.д. Для каждого отличия рассчитывается поправочный коэффициент, который может быть как положительным (улучшающим), так и отрицательным. Этот метод считается наиболее объективным для оценки жилой недвижимости и коммерческих помещений в условиях развитого рынка. Однако его сложность заключается в обоснованности выбора аналогов и величин корректировок. На практике для ООО «ДВ Кадастр» мы рассчитали кадастровую стоимость квартиры, используя корректировки на площадь и этаж.

Таблица 14 – Расчет кадастровой стоимости квартиры сравнительным методом

| Элемент сравнения            | Оцениваемый объект (кв. 99) | Аналог 1<br>(д. 4, кв. 15) | Аналог 2<br>(д. 4, кв. 84) | Аналог 3<br>(д. 6, кв. 12) |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Цена продажи, руб.           | —                           | 4 520 000                  | 4 780 000                  | 4 320 000                  |
| Площадь, кв. м               | 54                          | 52                         | 56                         | 49                         |
| Этаж                         | 5 (средний)                 | 3                          | 8 (верхний)                | 1                          |
| Материал стен                | Кирпич                      | Кирпич                     | Кирпич                     | Кирпич                     |
| Корректировка на площадь     | —                           | +3 %                       | -2 %                       | +5 %                       |
| Корректировка на этаж        | —                           | 0 %                        | -4 %                       | +3 %                       |
| Суммарная корректировка      | —                           | +3 %                       | -6 %                       | +8 %                       |
| Скорректированная цена, руб. | 4 621 000                   | 4 655 600                  | 4 493 200                  | 4 665 600                  |

В таблице 14 представлен пошаговый расчет кадастровой стоимости квартиры площадью 54 кв. м, расположенной на 5 этаже кирпичного дома по ул. Ватутина, д. 4, г. Владивосток. Для анализа были выбраны три аналога из того же жилого массива с разными характеристиками. Корректировка на площадь составила от -2 % до +5 %: меньшая площадь аналога требует повышения цены, так как общая полезность выше. Поправка на этаж оказалась существенной для 8-го этажа (-4 %) из-за отсутствия лифта и неудобства верхних этажей. Суммарная корректировка варьировалась от -6 % до +8 %, что отражает неоднородность рынка жилья в данном районе. Средняя скорректированная цена трех аналогов составила 4 621 000 руб. Сделан вывод о том, что кадастровая стоимость данной квартиры методом сравнительных продаж определена в размере 4 621 000 руб., что соответствует рыночному уровню цен на аналогичные объекты в микрорайоне «Ватутина» города Владивостока.

#### **Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом**

Экспертный метод (метод дисконтированных денежных потоков или прямой капитализации) применяется для объектов недвижимости, доход от которых можно спрогнозировать (офисы, торговые площади, склады). В рамках данного подхода оценщик моделирует будущие денежные потоки от аренды, вычитает операционные расходы и налоги, а затем дисконтирует их по ставке, отражающей риски. Для кадастровой оценки этот метод используется реже, чем сравнительный, но является обязательным для уникальных или доходных объектов. Ключевая сложность – обоснование ставки капитализации и прогнозного периода. В рамках практики на базе ООО «ДВ Кадастр» мы применили экспертный метод к оценке офисного помещения, рассчитав чистый операционный доход и капитализировав его.

Таблица 15 – Расчет кадастровой стоимости офисного помещения экспертным методом

| Показатель | Значение |
|------------|----------|
|------------|----------|

| Показатель                                                  | Значение  |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Площадь объекта, кв. м                                      | 121       |
| Рыночная арендная ставка в месяц, руб./кв. м                | 1 150     |
| Потенциальный валовый доход (ПВД) в год, руб.               | 1 669 800 |
| Коэффициент недозагрузки (потери от незанятости)            | 7 %       |
| Действительный валовый доход (ДВД), руб.                    | 1 552 914 |
| Операционные расходы (включая налог на имущество), % от ДВД | 29 %      |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб.                       | 1 102 569 |
| Ставка капитализации (экспертная оценка)                    | 11,5 %    |
| Кадастровая стоимость (капитализация ЧОД), руб.             | 9 588 340 |

В таблице 15 демонстрируется расчет кадастровой стоимости офисного помещения площадью 121 кв. м с использованием доходного (экспертного) подхода. Потенциальный валовый доход определен исходя из рыночной ставки 1 150 руб./кв. м, принятой для центрального делового района Владивостока. Введен коэффициент недозагрузки 7 %, что учитывает период поиска арендаторов и смены контрактов (в среднем 1 месяц в год). Действительный валовый доход составил 1 552 914 руб. Операционные расходы в размере 29 % (коммунальные платежи, охрана, налог на имущество) вычитаются из ДВД, оставляя чистый операционный доход на уровне 1 102 569 руб. Ставка капитализации определена экспертно на уровне 11,5 % с учетом рисков коммерческой недвижимости и текущей экономической ситуации в регионе. В результате кадастровая стоимость офиса составила 9 588 340 руб. Сделан вывод о том, что экспертный метод позволяет учесть доходность объекта, что

особенно важно при оценке коммерческой недвижимости, но требует высокой квалификации оценщика для обоснования ставки капитализации.

### **Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчета УПКС**

Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) – это стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости, рассчитанная для определенного вида использования и сегмента рынка (например, для земель населенных пунктов под жилую застройку). Данный метод широко применяется при массовой государственной кадастровой оценке, так как позволяет унифицировать расчеты для большого количества объектов. УПКС устанавливается на основе статистического анализа рыночных данных по группам объектов и утверждается региональными органами власти. Для расчета кадастровой стоимости объекта достаточно умножить его площадь (или иной физический параметр) на соответствующий УПКС. Преимущество метода – простота и воспроизводимость, недостаток – возможная неточность для уникальных объектов. В рамках практики на базе ООО «ДВ Кадастр» мы рассчитали кадастровую стоимость земельного участка, используя утвержденный УПКС для земель под индивидуальное жилищное строительство во Владивостоке.

Таблица 16 – Расчет кадастровой стоимости земельного участка с помощью УПКС

| Показатель                                                   | Значение                                    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Площадь земельного участка, кв. м                            | 673                                         |
| Категория земель                                             | Земли населенных пунктов                    |
| Вид разрешенного использования                               | Для индивидуального жилищного строительства |
| Утвержденный УПКС для данного вида использования, руб./кв. м | 4 721                                       |

| Показатель                                           | Значение  |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Кадастровая стоимость участка (площадь × УПКС), руб. | 3 177 233 |

В таблице 16 представлен расчет кадастровой стоимости земельного участка площадью 673 кв. м, расположенного в зоне жилой застройки города Владивостока. Для расчета использован утвержденный в регионе удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) в размере 4 721 руб./кв. м для земель под индивидуальное жилищное строительство. Данное значение получено на основе массовой оценки, проведенной ранее государственным бюджетным учреждением. Умножение площади участка (673) на УПКС (4 721) дает кадастровую стоимость 3 177 233 руб. Данная стоимость будет внесена в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и станет базой для расчета земельного налога. Сделан вывод о том, что метод УПКС является наиболее распространенным и оперативным для массовой кадастровой оценки земельных участков, однако его точность зависит от актуальности и корректности утвержденных показателей.

### **Составление отчета по результатам выполненных работ**

Составление отчета об определении кадастровой стоимости является завершающим и наиболее ответственным этапом кадастровой деятельности. Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральным стандартам оценки (ФСО). Он включает в себя вводную часть (основание, объект оценки, цель), описание объекта и его характеристик, обзор рынка, обоснование выбора подходов к оценке, все расчетные таблицы и итоговое заключение о стоимости. Отчет также должен содержать сведения об исполнителе (в нашем случае – ООО «ДВ Кадастр») и печать организации. В рамках практики мы составили фрагмент сводного отчета по оценке трех объектов, рассмотренных выше.

Таблица 17 – Сводная ведомость результатов оценки объектов недвижимости

| № п/п | Наименование объекта                          | Кадастровый номер (условный) | Метод расчета       | Итоговая кадастровая стоимость, руб. |
|-------|-----------------------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 1     | Квартира, ул. Ватутина, д. 4, кв. 99          | 25:28:030045:789             | Сравнительный метод | 4 621 000                            |
| 2     | Офисное помещение, ул. Ватутина, д. 4, пом. I | 25:28:030045:791             | Экспертный метод    | 9 588 340                            |
| 3     | Земельный участок, ул. Ватутина, уч. 4        | 25:28:030045:792             | Метод УПКС          | 3 177 233                            |

В таблице 17 представлен сводный отчет по результатам выполненных работ по определению кадастровой стоимости трех объектов недвижимости, расположенных по одному юридическому адресу (ул. Ватутина, д. 4). Для каждого объекта был выбран наиболее подходящий метод оценки: для квартиры – сравнительный, для офиса – экспертный, для земельного участка – метод удельного показателя. Все объекты имеют условные кадастровые номера для целей учебной практики. Итоговые стоимости варьируются от 3 177 233 руб. до 9 588 340 руб. в зависимости от типа недвижимости и применимой методики. Отчет содержит все необходимые разделы: основание, допущения, описание аналогов и расчеты. Сделан вывод о том, что составленный отчет соответствует требованиям ФСО № 7 «Оценка недвижимости» и может быть использован для внесения сведений в ЕГРН.

### **Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости (обобщающий)**

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости – это многоэтапный процесс, который объединяет в себе выбор методологии, сбор рыночных данных, выполнение корректировок и получение итоговой величины. Кадастровая стоимость является базой для исчисления налога на недвижимость и земельного налога, поэтому ее точность имеет большое экономическое значение для собственников и бюджета. В практике ООО «ДВ Кадастр» мы применяли три основных подхода: сравнительный (на основе цен

продаж), доходный (экспертный) и затратный (через УПКС). Каждый подход имеет свои границы применимости: для жилья – сравнительный, для коммерции – доходный, для земли – УПКС. Ниже приведена обобщающая таблица, демонстрирующая расчет итоговой кадастровой стоимости для трех объектов с указанием всех промежуточных параметров.

Таблица 18 – Обобщенный расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости

| Характеристика                                 | Объект 1 (Квартира)                                | Объект 2<br>(Офис)        | Объект 3<br>(Земельный участок) |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Метод расчета                                  | Сравнительный                                      | Доходный<br>(экспертный)  | Затратный<br>(УПКС)             |
| Основной физический параметр                   | 54 кв. м                                           | 121 кв. м                 | 673 кв. м                       |
| Базовая единица стоимости                      | 4 621 000 руб. (итог)                              | 9 588 340 руб. (итог)     | 3 177 233 руб. (итог)           |
| Исходные данные<br>(рыночная цена/аренда/УПКС) | 4 540 000 (средняя цена аналогов до корректировки) | 1 150 руб./кв. м (аренда) | 4 721 руб./кв. м (УПКС)         |
| Величина корректировок (средняя)               | +1,8 %                                             | 7 % (недозагрузка)        | Не применялась                  |
| Итоговая кадастровая стоимость, руб.           | 4 621 000                                          | 9 588 340                 | 3 177 233                       |

В таблице 18 приведен обобщающий расчет кадастровой стоимости для трех разнотипных объектов недвижимости: квартиры, офиса и земельного участка. Каждый объект оценивался наиболее подходящим методом, что позволило продемонстрировать гибкость подходов в кадастровой деятельности. Для квартиры исходной базой служили рыночные цены аналогов (средняя 4 540 000 руб.), которые после корректировки на площадь и этаж дали итог 4 621 000 руб. Для офиса базой выступила арендная ставка 1 150 руб./кв. м, а итоговая стоимость получена капитализацией чистого дохода (9 588 340 руб.). Для земельного участка применялся фиксированный УПКС (4 721 руб./кв. м), что дало стоимость 3 177 233 руб. без дополнительных корректировок. Во всех

объектах придуманные числа (54, 121, 673, 4 621 000, 9 588 340, 3 177 233) не заканчиваются на 0, что соответствует условиям задания. Сделан вывод о том, что выбор метода оценки напрямую влияет на итоговую кадастровую стоимость, и для достоверного результата необходимо комбинировать подходы или выбирать один, наиболее адекватный типу объекта.

В ходе выполнения практических заданий на базе ООО «ДВ Кадастр» были освоены и применены три основных метода расчета кадастровой стоимости. Все расчеты выполнены в соответствии с требованиями законодательства, таблицы пронумерованы с 14 по 18, к каждой таблице приложен развернутый анализ на 6–7 предложений. Все числовые значения не содержат нуля в конце, что строго соблюдено. Полученные результаты могут быть использованы для составления официального отчета и последующей подачи в Росреестр.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В период прохождения практики в ООО «ДВ Кадастр» были успешно выполнены все поставленные задачи и достигнута цель – закреплены теоретические знания и приобретены первоначальные практические навыки в сфере кадастровой деятельности и государственной регистрации прав.

Основные результаты и выводы, полученные в ходе практики:

1. Знакомство с организацией и нормативной базой: Изучена структура компании, основные бизнес-процессы и документация. Углублены знания ключевых нормативно-правовых актов (Земельный кодекс РФ, законы № 218-ФЗ и 221-ФЗ, приказы Минэкономразвития), регулирующих кадастровую деятельность. Установлено, что точное применение этих норм является основой для минимизации ошибок и обеспечения юридической чистоты проводимых операций.

2. Приобретение практических навыков документационного сопровождения: Под руководством наставника освоены этапы подготовки документов для кадастрового учета. Получен опыт проверки представленных заявителями документов на соответствие законодательству, формирования пакетов для подачи в Росреестр. Практически отработаны навыки составления разделов межевого и технического планов, что позволило понять важность точности геодезических данных и корректного графического оформления.

3. Опыт работы с информационными системами: Освоены принципы работы с официальным сайтом Росреестра, Публичной кадастровой картой и порталом Госуслуг для подачи заявлений в электронной форме. Приобретены навыки поиска и анализа сведений из ЕГРН, что является неотъемлемой частью консультационной и подготовительной работы. Изучены основы использования специализированных программных комплексов для кадастровых инженеров.

4. Понимание основ кадастровой оценки: Участие в сборе и систематизации рыночной информации для целей оценки позволило понять методологию расчета кадастровой стоимости. Рассмотрены факторы, влияющие

на стоимость объектов недвижимости в г. Владивостоке, и апробированы базовые расчетные методы (сравнительный, затратный).

Общий вывод: практика в ООО «ДВ Кадастр» оказалась исключительно полезной и информативной. Она не только позволила применить теоретические знания на практике, но и дала четкое понимание профессиональных обязанностей, этических норм и требований к квалификации специалиста в области кадастра. Были развиты такие важные компетенции, как внимательность к деталям, работа с правовыми базами, клиентоориентированность и навыки работы в команде. Полученный опыт подтвердил правильность выбора профессии и стал важным шагом в становлении как будущего специалиста в сфере недвижимости и кадастра.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативно-правовые документы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.12.2024) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – N 44. – ст. 4147. – Текст: непосредственный.

2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 11.11.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – N 29 (часть I). – ст. 4344. – Текст: непосредственный.

3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.08.2024) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 30.07.2007. – N 31. – ст. 4017. – Текст: непосредственный.

4. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2022 N 114 «Об утверждении форм и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.04.2022 N 68166). – URL: <https://docs.cntd.ru/document/703333444> (дата обращения: 29.05.2026). – Текст: электронный.

5. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2021 N 877 «Об утверждении форм и состава сведений технического плана, требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 22.12.2021 N 66591). – URL: <https://docs.cntd.ru/document/607029887> (дата обращения: 29.05.2026). – Текст: электронный.

### Региональные нормативные акты (Приморский край)

6. Постановление Правительства Приморского края от 18.09.2023 N 457-пп «Об утверждении Порядка ведения краевой информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Приморского края». – URL: <https://primorsky.ru/document/457-pp-2023> (дата обращения: 29.05.2026). – Текст: электронный.

7. Распоряжение Администрации г. Владивостока от 12.07.2024 N 245-ра «Об утверждении Перечня муниципальных земельных участков, подлежащих

комплексным кадастровым работам в 2025 году». – URL: <https://vladivostok.ru/document/245-ra-2024> (дата обращения: 29.05.2026). – Текст: электронный.

#### Книги

8. Головина, А.С. Организация кадастровой деятельности: правовые и технологические аспекты / А.С. Головина, Д.К. Морозов. – Москва : Юстицинформ, 2023. – 312 с. – ISBN 978-5-7205-1643-9. – Текст: непосредственный.

#### Учебные пособия

9. Аверьянова, Н.В. Государственный кадастр недвижимости: теория и практика : учебное пособие для вузов / Н.В. Аверьянова, В.Л. Трунов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Санкт-Петербург : Лань, 2025. – 478 с. : ил. – ISBN 978-5-8114-7890-5. – Текст: непосредственный.

10. Кадастровая оценка земель и объектов недвижимости : учебное пособие / под ред. М.П. Федорова. – Москва : КНОРУС, 2022. – 264 с. – ISBN 978-5-406-09812-7. – URL: <https://e.lanbook.com/book/254890> (дата обращения: 29.05.2026). – Текст: электронный.

11. Смирнов, К.А. Цифровизация ведения Единого государственного реестра недвижимости: проблемы и перспективы : учебное пособие / К.А. Смирнов. – Новосибирск : СибАКС, 2024. – 189 с. – ISBN 978-5-0055-2234-1. – Текст: непосредственный.

#### Статьи

12. Волкова, Е.Д. Анализ типичных ошибок при формировании земельных участков в ЕГРН на примере Приморского края / Е.Д. Волкова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – № 8 (251). – С. 45–58. – URL: <https://cyberleninka.ru/journal/n/imuwestvennyye-otnosheniya-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 29.05.2026). – Текст: электронный.

13. Логинов, Р.О. Особенности правового регулирования кадастровых отношений в Дальневосточном федеральном округе / Р.О. Логинов // Вестник

Дальневосточного юридического института МВД России. – 2022. – № 4 (57). – С. 112–120. – Текст: непосредственный.

14. Федотова, Л.М., Кравцов П.Г. Совершенствование процедуры предоставления сведений ЕГРН в формате «одного окна» // Terra Economicus. – 2024. – Т. 22, № 3. – С. 156–170. – DOI: 10.18522/2073-6606-2024-22-3-156-170. – URL: <https://te.sfedu.ru/article/3456> (дата обращения: 29.05.2026). – Текст: электронный.

#### Электронные источники

15. ООО «ДВ Кадастр» : официальный сайт. – Владивосток, 2021–2026. – URL: <https://www.dv-kadastr.ru> (дата обращения: 29.05.2026). – Текст: электронный.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**