

РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ РАСЧЕТА ОБОСНОВАННОЙ (ИЛИ ПРЕДЕЛЬНОЙ МИНИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ ЗА КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В РЕГИОНАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



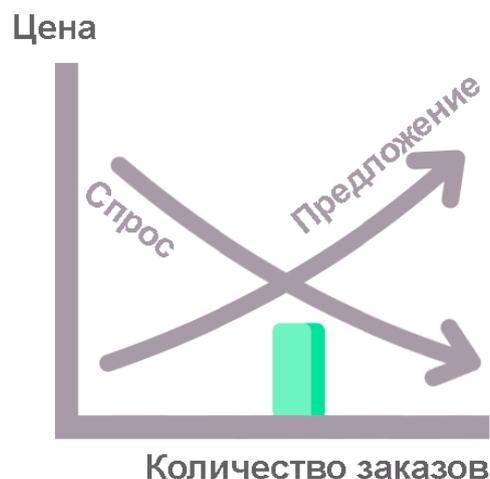
*Т.А. Гаврилова,
призер (2 место) Всероссийского
конкурса профессионального
мастерства кадастровых инженеров
"Кадастровый олимп 2023/2024"*

Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" в ч. 4 ст. 36 закреплено, что цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ.

При этом частью 7 указанной статьи установлено, что субъектами Российской Федерации могут устанавливаться **предельные максимальные цены** (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Можно говорить, что в настоящее время цена кадастровых работ преимущественно формируется по законам рынка: по законам спроса и предложения. Нет спроса, нет и цены. Большое предложение на рынке при ограниченном спросе - роста цен также не ожидается. Именно тенденцию отсутствия роста цен на кадастровые работы при сохранении значительного общего роста стоимости работ (услуг), товаров разных категорий наблюдают профессионалы рынка в последние годы.

Опрос и анализ состояния рынка кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства,



огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, показал, что организации, оказывающие услуги физическим лицам, почти никогда не получают прибыли, либо она минимальна, поскольку цены ориентированы на доходы населения и складываются исключительно из расходов на выполнение таких работ¹.

Мною были проанализированы данные о предлагаемой на рынке минимальной стоимости кадастровых работ на бытовую недвижимость в нескольких крупных городах нашей страны², по результатам анализа были составлены Таблица №1 и Диаграмма №1. Было выявлено, что рыночная стоимость кадастровых работ на бытовую недвижимость начинается с 5000 - 10 000 рублей, в зависимости от вида работ, субъекта Российской Федерации, в котором выполняются работы.

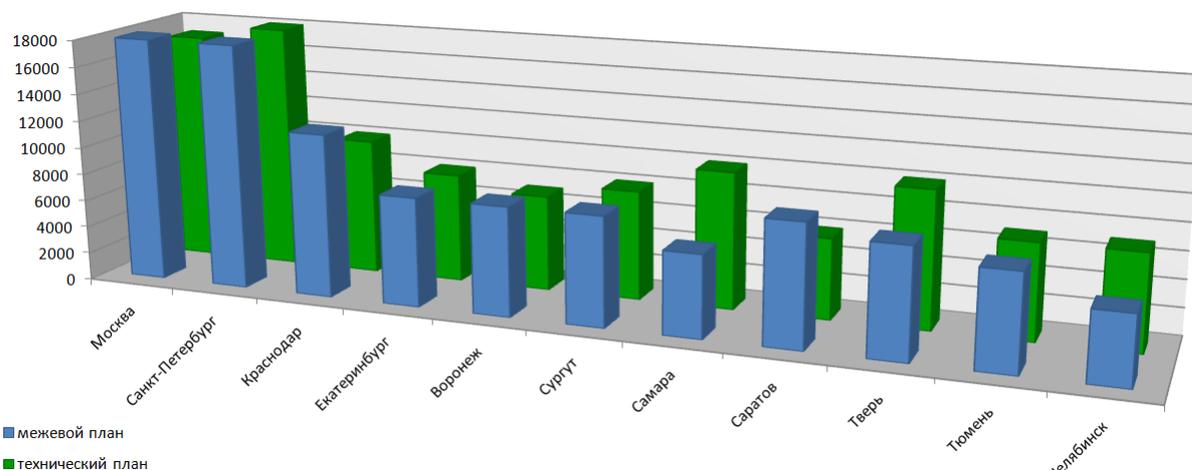
Таблица 1. Предлагаемая минимальная стоимость кадастровых работ в разных крупных городах страны

Город	Минимальная стоимость оформления, руб.	
	межевого плана на объект ИЖС	технического плана на объект ИЖС
Москва	18000	17000
Санкт-Петербург	18000	18000
Краснодар	12000	10000
Екатеринбург	8000	8000
Воронеж	8000	7000
Сургут	8000	8000
Самара	6000	10000
Саратов	8900	5900
Тверь	8000	10000
Тюмень	7000	7000
Челябинск	5000	7000

¹"Отдельные вопросы ценообразования на рынке кадастровых работ" Калюкина Н.В., Овчинникова А.Г., "Кадастр недвижимости" №2(67) 2022

²Данные с сайтов частных организаций, выполняющих кадастровые работы. См. используемые источники

Диаграмма 1. Предлагаемая минимальная стоимость кадастровых работ в разных крупных городах страны



В отношении же линейных объектов недвижимости, объектов, находящихся в федеральной, региональной или муниципальной собственности, а также бытовых объектов, но в отношении которых кадастровые работы выполняются в рамках проведения комплексных кадастровых работ, иными словами, в отношении всех тех объектов, право на выполнение кадастровых работ в отношении которых разыгрывается на госзакупках, сложилась устойчивая тенденция демпинга цен.

Для наглядного отображения ситуации с демпингом мною были составлены Таблица №2 и Диаграмма №2, которые показывают насколько были снижены цены по 20 случайным закупкам на кадастровые работы, состоявшимся в период с ноября по декабрь 2023 года на территории различных субъектов страны³. Так, в рассмотренной выборке снижение стоимости кадастровых работ преимущественно составило от 70 до 90 % от начальной цены контракта, при отдельных случаях демпинга цен и до 93%.

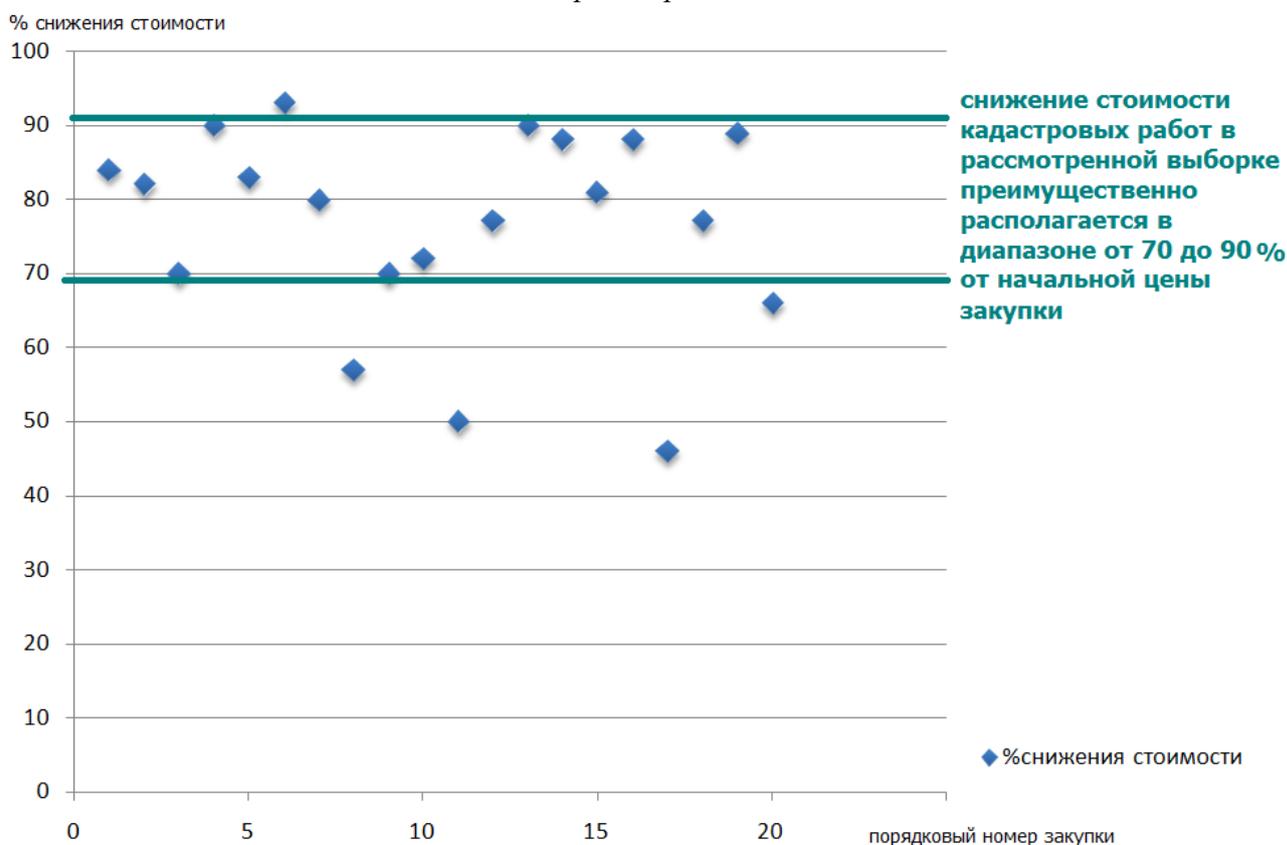
Таблица №2. Сложившаяся тенденция демпинга цен на государственных закупках на кадастровые работы

№ п/п	№ Закупки	Начальная цена, рублей	Цена контракта, рублей	% снижения стоимости
1	0132300007523001587	271000	43360	84
2	0119300033823000239	678287	125212	82
3	0123600007923000171	1310832	398916	70
4	0119300033823000236	716836	75149	90
5	0869200000223010155	90000	15300	83
6	0162300018023000539	1343800	93405	93
7	0869200000223010170	102666	20043	80
8	0825500000723005026	392876	167674	57
9	0162300005323002209	480000	144000	70
10	0162300005323002208	285000	79800	72
11	0138300005423000062	2402800	1190000	50
12	0321300044623000162	142666,00	33526	77
13	0119300033823000234	1354927	141395,00	90

³Данные с официального сайта Единой информационной системы в сфере закупок <https://zakupki.gov.ru>

№ п/п	№ Закупки	Начальная цена, рублей	Цена контракта, рублей	%снижения стоимости
14	0119300033823000232	888012	103046,00	88
15	0134300097523001163	10075	1899	81
16	0179600001323000026	542667	67826	88
17	0832200006623001311	2772135	1500000	46
18	0813500000123019351	153333	35820	77
19	0811300008323000816	1139400	121787	89
20	0366200035623007031	762590	256187	66

Диаграмма 2. Сложившаяся тенденция демпинга цен на государственных закупках на кадастровые работы



Неутешительная для кадастровых инженеров ситуация с ценами в сфере кадастровых работ (выполнение работ в отношении бытовой недвижимости по минимальным ценам, с минимальной прибылью или вообще без нее, демпинг цен на госзакупках) - на первый взгляд, это результат самостоятельного регулирования спроса и предложения на рынке, однако все не так однозначно. Хочется отметить, что спрос и предложение на кадастровые работы всегда были тесно связаны с государственной политикой.

Так, спрос в рыночном понимании на землеустроительные и далее на кадастровые работы появился с ликвидацией монополии государственной собственности на землю. Первая волна спроса была связана с принятием Закона Российской Федерации от 11.10.1991 года №1738-1 "О плате за землю", когда начало требоваться межевание земельных участков, вторая волна спроса - с принятием Земельного кодекса, который установил требования и конкретные сроки по переоформлению действующих прав на земельные участки на право собственности или аренды. При этом ожидать новой волны

спроса сейчас не приходится, так как многие кадастровые работы уже выполнены: это и межевание участков физических и юридических лиц, и кадастровый учет на протяженные объекты недвижимости⁴.

Государственное регулирование при этом также влияет и на уровень предложения в отрасли, так с 2016 года были ужесточены требования, предъявляемые к кадастровым инженерам, введен институт стажировки, который на 2 года перекрыл "приток" новых кадастровых инженеров на рынок труда. В результате государственного воздействия сложилась общая тенденция к ежегодному сокращению числа кадастровых инженеров.

Нельзя обойти стороной и создание государством такой организации-гиганта, как ПКК "Роскадастр", конкурирующую с кадастровыми инженерами, будем честны, не на равных условиях. Все это приводит к возникновению многочисленных диспропорций на рынке кадастровых работ, преодолеть которые - сложная задача.

Также не будем забывать, что при относительной свободе составления договора между заказчиком и исполнителем существуют и установленные государством ограничения на цену кадастровых работ в отношении бытовой недвижимости. На начало января 2023 года 29 регионов России установили предельные цены на кадастровые работы.

Предельные максимальные цены на кадастровые работы в отношении бытовой недвижимости преимущественно начинаются от 3500 рублей (см. Диаграммы № 3, №4). Примечательно, что среди предельных максимальных цен можно встретить и критические для исполнителя работ значения, например в Ставропольском крае за кадастровые работы в отношении земельных участков личного подсобного хозяйства установлена предельная стоимость работ в размере 1312 рублей. В Республике Адыгея предельная максимальная стоимость работ установлена в размере всего 3500 рублей, в эту же цену входят транспортные расходы и налоги. В противовес, в Республике Коми максимальная стоимость работ устанавливается Постановлением Правительства Республики Коми от 26.11.2020 года №570 и составляет примерно 12000 рублей, при этом транспортные расходы, налоги, публикация извещения в газете в эту сумму не входят⁵.

На основе информации об установленных предельных максимальных ценах на кадастровые работы⁶ мною была составлена Таблица №3, в которой содержатся минимальные значения стоимости кадастровых работ среди установленных максимальных цен. Используя данные из Таблицы №3, были составлены Диаграммы №3 и №4, наглядно отражающие разброс предельных цен на кадастровые работы (их минимальных значений среди установленных общих требований к максимальным ценам на кадастровые работы).

При этом опыт установления предельных максимальных цен на кадастровые работы в регионах весьма сомнителен: критерии расчета цены в каждом субъекте взяты произвольно, отсутствуют какие-либо серьезные экономические расчеты и обоснования по предельным максимальным ценам (за исключением республики Татарстан), не

⁴Энциклопедия кадастрового инженера. Учебное пособие. "Ценообразование в кадастровой деятельности" / Под общ. ред. М.И. Петрушиной, А.Г. Овчинниковой. - М.: Кадастр недвижимости, 2015. - 323-324 с.

⁵"Отдельные вопросы ценообразования на рынке кадастровых работ" Калюкина Н.В., Овчинникова А.Г., "Кадастр недвижимости" №2(67) 2022.

⁶Официальный сайт Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» <https://ki-rf.ru/sprav/>

учитывалась себестоимость как кадастровых работ целиком, так и отдельных процедур, обязательных в технологической цепочке при выполнении кадастровых работ.

Таблица №3. Установленные предельные максимальные цены на кадастровые работы в субъектах Российской Федерации (минимальные значения цен среди установленных максимальных)

№	Субъект РФ	Максимальная стоимость 1 МП, руб.	Максимальная стоимость 1 ТП, руб.
		от	от
1	Республика Адыгея (Адыгея)	3500	3500
2	Республика Бурятия	5000	9000
3	Кабардино-Балкарская Республика	2290,6	–
4	Карачаево-Черкесская Республика	1420	–
5	Республика Коми	10750	9250
6	Республика Саха (Якутия)	2675	–
7	Республика Татарстан (Татарстан)	3621	–
8	Удмуртская Республика	4000	4000
9	Республика Хакасия	7350	7950
10	Алтайский край	1500	–
11	Ставропольский край	1312	–
12	Астраханская область	5600	–
13	Белгородская область	3485	3485
14	Владимирская область	4000	–
15	Калужская область	5724	–
16	Костромская область	5000	5000
17	Курганская область	4800	–
18	Курская область	4000	4000
19	Ленинградская область*	7860*	6519*
20	Липецкая область	9000	9000
21	Новосибирская область	9664,39	9055,56
22	Омская область	7540	–
23	Оренбургская область	3357	–
24	Псковская область	5000	5000
25	Свердловская область	1510	–
26	Смоленская область	2000	–
27	Тамбовская область	6300	5250
28	Тульская область	4204	–
29	Ямало-ненецкий автономный округ	5500	5500

**В Ленинградской области представлены проиндексированные на 2023 год стоимости выполнения работ в Лодейнопольском муниципальном районе в отношении земельного участка площадью 600 кв.м и здания площадью 100 кв.м.*

Диаграмма № 3. Диапазон преимущественных значений предельных цен на подготовку межевых планов (минимальные значения цен среди установленных максимальных) в субъектах РФ

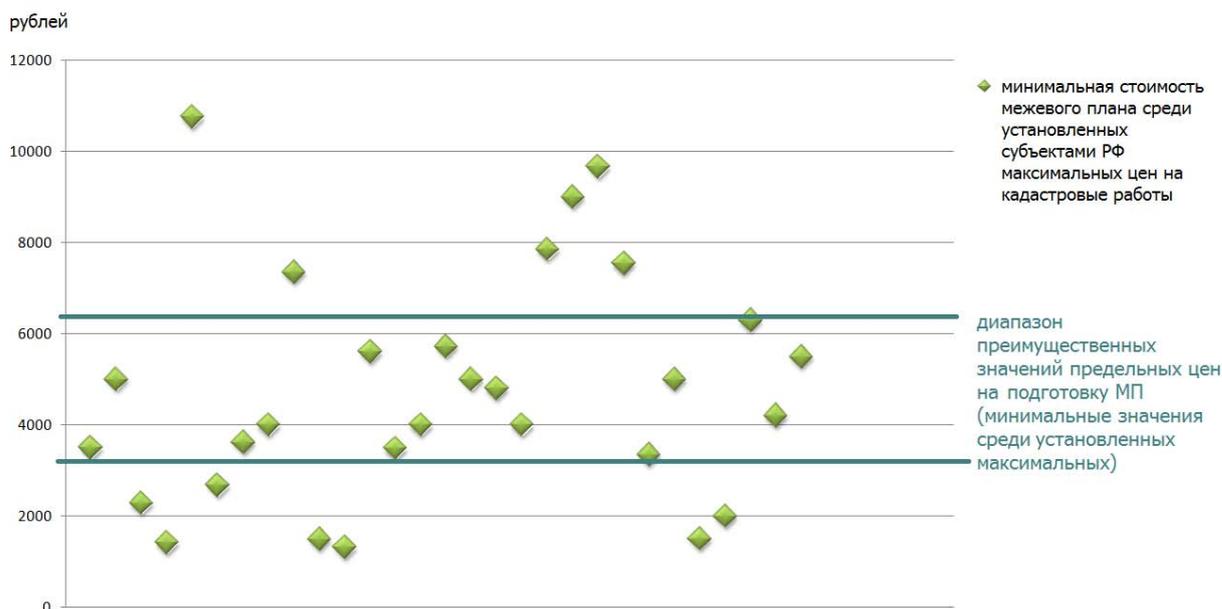
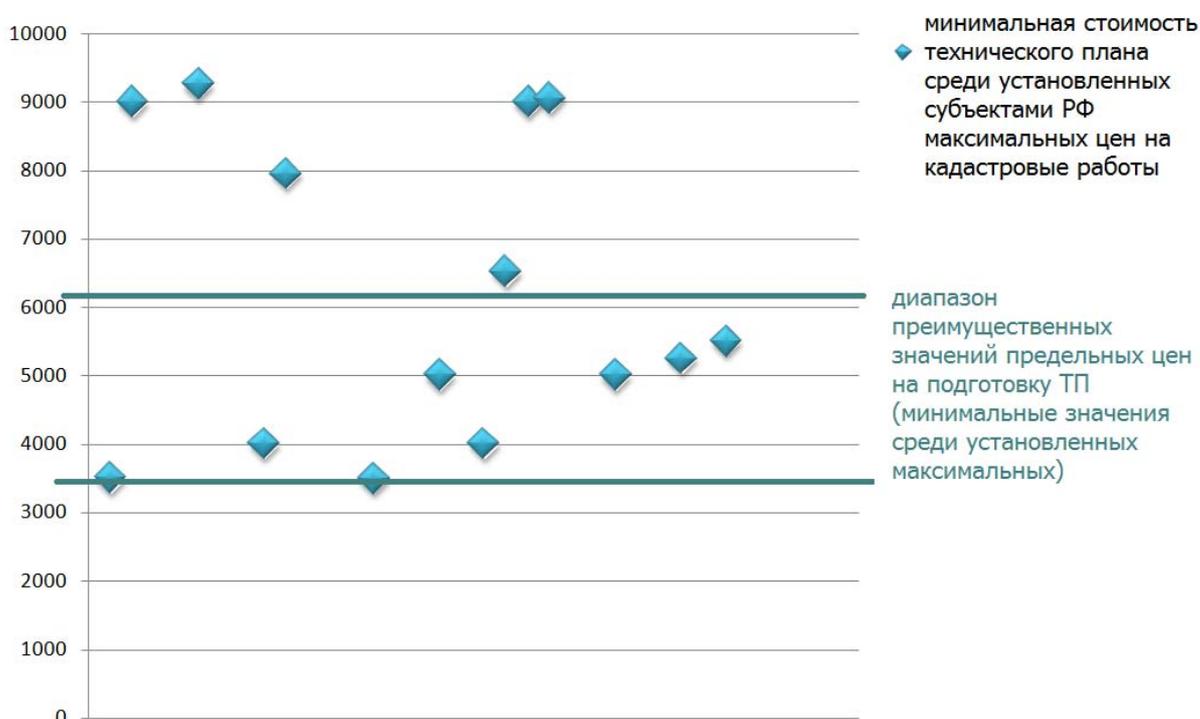


Диаграмма № 4. Диапазон преимущественных значений предельных цен на подготовку технических планов (минимальные значения цен среди установленных максимальных) в субъектах РФ



Как видно из представленных диаграмм №3, №4, зачастую установленные предельные максимальные цены даже меньше тех, за которые организации готовы взяться выполнить работу (см. Таблица №1, Диаграмма №1), за редкими исключениями. По моему мнению, такой невысокий уровень предельных максимальных цен на кадастровые работы оказывает косвенное влияние и на весь рынок кадастровых работ.

Рассмотрим ценовую ситуацию в Республике Саха (Якутия). Практически невозможно обосновать заказчику работ, что стоимость технического плана на объект ИЖС должна составить 10 000 рублей, когда на региональном уровне установлен предельный **максимальный** размер стоимости межевания участка в размере (всего!) 2675 рублей. Еще и срок выполнения работ составляет всего 3 рабочих дня! При этом максимальная стоимость технического плана вроде и не установлена субъектом, но региональный нормативный акт, очевидно, будет оказывать влияние на ценовые ожидания заказчиков, на ценовую политику работающих в субъекте конкурирующих организаций.

Представляется, что в качестве одного из вариантов урегулирования ценового вопроса выступает расчет и установление **предельных минимальных** цен на кадастровые работы на государственном уровне (возможно рекомендательного характера).

Для достижения положительных результатов в сфере ценового регулирования, несомненно, требуется провести корректировку и установленных ранее не обоснованных предельных максимальных цен. Должно сложиться четкое понимание того, а какая цена оптимальна для обеих из сторон сделки?

В целом представляется, что установление **предельной минимальной** цены на кадастровые работы как механизм способно оказать как экономическую поддержку отрасли в целом, так и выполнить функции социальной защиты населения, которое может пострадать от гонки организаций за прибылью, обеспечиваемой только за счет сокращения обязательных издержек. Так, еще пару лет назад, я сталкивалась с объявлениями некоторых недобросовестных фирм, предлагающих подготовить технические планы с внушительной скидкой, условием предоставления такой "выгодной" цены было самостоятельное проведение заказчиком работ внутренних обмеров своего здания вразрез с требованиями закона.

Не будем забывать, что кадастровый инженер определяет характеристики объектов, непосредственно влияющие на размер налогообложения собственников недвижимости, результат его работы может защитить в дальнейшем правообладателей от необоснованных притязаний, поэтому и государство, и сами собственники должны быть заинтересованы в добросовестности кадастрового инженера, его непредвзятости, не допустимо ни для какой из сторон, чтобы специалист в своей работе преследовал только экономические цели, шел на нарушение закона, стараясь покрыть издержки, как в приведенном примере выше.

По моему мнению, задача государства сводится не к насильственному контролю за ценами, а скорее к выступлению в роли арбитра. Здесь прямые методы контроля за ценами должны сочетаться с косвенными.

Конечно, ни в Гражданском кодексе, ни в Законе о кадастре нет четкого ответа, как определять минимальные или максимальные пределы стоимости кадастровых работ.

Примечательна позиция, которую занял Верховный Суд РФ. Так, рассматривая исковое заявление о признании не действующим установленной предельной максимальной цены на кадастровые работы, Верховный Суд подчеркнул, что органы государственной власти субъектов Российской Федерации хоть и наделены правом устанавливать предельные максимальные цены кадастровых работ, однако федеральный законодатель какие-либо критерии определения данных цен и периодичность их пересмотра не установил. Вместе с тем, по мнению Верховного Суда, наделение органов государственной власти субъектов Российской Федерации указанными полномочиями не

означает возможность их реализации произвольным образом, поскольку это создавало бы угрозу ненадлежащего выполнения органами государственной власти субъектов Российской Федерации их конституционных обязанностей, в том числе по обеспечению прав и свобод человека и гражданина (статьи 2 и 18 Конституции Российской Федерации). Регулирование тарифов на кадастровые работы в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев, предопределяется социально значимыми целями деятельности и, соответственно, должно осуществляться с учётом необходимости достижения баланса между интересами потребителей данных услуг и обеспечением нормального (бесперебойного) функционирования и развития хозяйствующих субъектов, принимая во внимание экономическую обоснованность их доходности и расходов на оказание ими услуг.⁷

Таким образом Верховный Суд Российской Федерации в апелляционном определении №8-АПГ16-6 от 30.06.2016 года высказался однозначно о недопустимости установления предельной максимальной (или минимальной) цены без применения обоснованной методики их расчета. Однако по настоящий день единая утвержденная методика расчета максимальной (или минимальной) стоимости кадастровых работ отсутствует. Отметим, что по мнению Верховного Суда, в данном вопросе **не менее важно и достижение баланса интересов как заказчиков кадастровых работ, так и их исполнителей.**

Рассмотрим, какие критерии все-таки учитывали региональные законодатели при принятии нормативных актов, устанавливающих максимальную цену на кадастровые работы (хоть и без приведения обоснованных расчетов). Мною было выделено всего 7 таких факторов:

1) вид подготавливаемого документа (межевой план, технический план, акт обследования);

2) вид разрешенного использования земельного участка (на мой взгляд, данный критерий не влияет на трудоемкость работ и его не следует учитывать при определении максимальной (или минимальной) стоимости, он скорее применим для косвенной оценки "сколько собственник готов заплатить за оформление данного объекта");

3) территориальное расположение - городской округ, другие населенные пункты, территории вне границ населенных пунктов (здесь хочется отметить, что на трудоемкость кадастровых работ влияет все-таки удаленность расположения объекта относительно офиса (или иного местоположения) кадастрового инженера, расположение объекта непосредственно за городом или в городе - это скорее снова скрытая оценка платежеспособности его собственника);

4) количество одновременно оформляемых объектов;

5) вид кадастровых работ (уточнение границ, раздел, образование из земель);

6) включение или не включение транспортных расходов, налогов и сборов, расходов на закрепление границ долговременными межевыми знаками, публикацию извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ, запрос и получение сведений ЕГРН, предоставление аналитической информации;

7) площади объектов.

⁷Апелляционное определение Верховного Суда РФ №8-АПГ16-6 от 30.06.2016 года

Хочется отметить, что выше перечислены далеко не все критерии, которые требуют учета при расчете цен на кадастровые работы. Если мы говорим о расчете оптимальной цены за кадастровые работы, то нельзя забывать и о таких факторах как:

1) сезон выполнения работ (проведение кадастровых работ с применением геодезических методов, либо работ по обмеру неотапливаемых помещений, зданий, в зимний период приводит к общему удорожанию цены договора);

2) удаленность объекта работ (влияет на стоимость переезда и потери рабочего времени специалистов в дороге);

3) особенности территории, на которой расположен объект кадастровых работ (территории со специальным режимом, заболоченность, залесенность, плотная застройка, затрудненный проезд, горная местность, экстремальные особенности рельефа - крутые откосы, обвалы и т.п, отсутствие возможности приема поправок от базовой станции, опасность встречи с дикими животными, скопления насекомых, в зимний период заснеженность - все это выступает факторами удорожания кадастровых работ);

4) является ли территория выполнения работ новой для кадастрового инженера (на новой территории, как правило, выполнение кадастровых работ более трудозатратно - может потребоваться дополнительное время и деньги на получение информации о пунктах ГГС, возможно потребуются выполнить локализацию (калибровку));

5) выполнение работ в условиях командировки;

6) срок выполнения работ (установленный государством срок выполнения кадастровых работ в 3 рабочих дня для объектов ИЖС, ЛПХ, гаражей и т.д. приводит к удорожанию работ, которое не было учтено при принятии региональных нормативных актов о предельных максимальных стоимостях на кадастровые работы);

7) имеется ли возможность у кадастрового инженера логистически связать несколько выездов на замеры объектов между собой, или ему предстоит организовать индивидуальный выезд под запрос заказчика;

8) объем предоставляемых заказчиком документов при первичном обращении к кадастровому инженеру;

9) готовность заказчика взаимодействовать с кадастровым инженером в электронном виде (электронная почта, мессенджеры или только личные встречи в офисе, которые требуют больше времени и делают недоступной кадастровому инженеру популярную сейчас "удаленку");

10) применяемые кадастровым инженером методы определения координат;

11) количество землепользователей, участвующих в согласовании границ земельных участков ;

12) изломанность границ участка или изломанность конфигурации здания, помещений в нем;

13) этажность для зданий (кадастровому инженеру в техническом плане требуется описать наземный, надземный и подземный контур объекта недвижимости, определить координаты одноэтажного здания, несомненно, легче и быстрее, чем здания с подвалом и еще 3-мя этажами разной конфигурации, а ведь на каждый этаж потребуется еще и посчитать СКП определения площади этажа для расчета в дальнейшем общей СКП определения площади здания);

14) количество помещений в здании;

15) здание обставлено мебелью, оборудованием или нет, выполнены ли отделочные работы (влияет на время проведения внутренних обмеров);

16) наличие или отсутствие проектной документации при подготовке технических планов;

17) необходимость перечерчивания поэтажных планов;

18) необходимо составлять кадастровому инженеру декларацию об объекте недвижимости или нет;

19) форма организации кадастровой деятельности (кадастровый инженер ИП или осуществляет деятельность в качестве работника юридического лица).

Перечисленные выше факторы логично учесть при подробном расчете сметы на кадастровые работы для расчета оптимальной цены, тем более что ее обязательное наличие предусмотрено ч. 4 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности". Однако реалии таковы, что цена на кадастровые работы определяется скорее ценами конкурентов, договор подряда зачастую заключается уже непосредственно на месте выполнения работ и возможности рассчитать подробную смету у кадастрового инженера уже нет, либо кадастровый инженер "упирается" в установленные региональными властями предельные максимальные цены кадастровых работ.

Представляется, что задачу вычисления минимальной стоимости кадастровых работ можно решить, опираясь на критерии, учитываемые при определении оптимальной стоимости работ, путем расчета, во-первых, трудоемкости оформления самого простого объекта недвижимости в самых простых и выгодных для кадастрового инженера условиях самыми современными и быстрыми допустимыми методами, во-вторых, расчета цены нормативного человеко-часа, и уже затем самой стоимости работ в зависимости от полученных значений трудоемкости и стоимости нормативного человеко-часа.

Привязка именно к трудоемкости и стоимости нормативного человеко-часа позволит уйти в расчетах от цен конкурентов, ценовых ожиданий, вызванных установленными без обоснованных расчетов региональными властями предельными максимальными ценами на кадастровые работы, позволит оценить минимальную стоимость работ именно с точки зрения добросовестного выполнения кадастровым инженером всех возложенных на него обязанностей, а также такая привязка позволит в дальнейшем методике расчета предельной стоимости адаптироваться к постоянным увеличениям требований, предъявляемым к подготавливаемым кадастровым инженером документам. Также методика расчета, опирающаяся на размеры заработной платы специалистов с разбивкой по регионам, позволит учесть существующую разницу в ценах на товары, услуги, проживание в различных субъектах страны.

Необходимо отметить, что для корректного расчета цены нормативного человеко-часа потребуется учесть максимально приближенное к реальному значению месячной заработной платы специалиста - именно кадастрового инженера (с разбивкой по регионам).

По данным Росстата, среднемесячная начисленная заработная плата с января по июль 2023 года составила:

- 73478,3 рублей - для деятельности в области архитектуры и инженерно-технического проектирования; технических испытаний, исследований и анализа;

- 38796,3 рублей - для деятельности по операциям с недвижимым имуществом⁸.

При этом размер среднемесячной номинальной начисленной заработной платы в целом по экономике РФ за 3 квартал 2023 года составил 70638,5 рублей⁹.

Также имеются данные Росстата о среднемесячной заработной плате в 76 субъектах Российской Федерации за 2023 год¹⁰. Разброс заработных плат по этим данным в сентябре 2023 года составил от 34 000 рублей до 143 000 рублей.

По данным сайта <https://hh.ru/> мною были составлены Таблица №4 и Диаграмма №5, в которых были отображены сведения о предлагаемой кадастровым инженерам заработной плате в различных крупных городах нашей страны.

Таблица №4. Сведения о предлагаемой кадастровым инженерам заработной плате в различных крупных городах нашей страны

Город	Предлагаемая заработная плата, рублей	
	минимальное предложение	максимальное предложение
Москва	80000	120000
Санкт-Петербург	80000	90000
Челябинск	42000	50000
Тюмень	45000	53000
Екатеринбург	40000	100000
Воронеж	30000	70000
Самара	30000	60000
Саратов	55000	120000
Тверь	35000	35000
Краснодар	45000	60000

⁸ Среднемесячная начисленная заработная плата по видам экономической деятельности в расчете на одного работника в январе – июле 2023 года. Росстат.

<https://rosstat.gov.ru/region/doc11181/IssWWW.exe/Stg/dp00/ip00280r.htm>

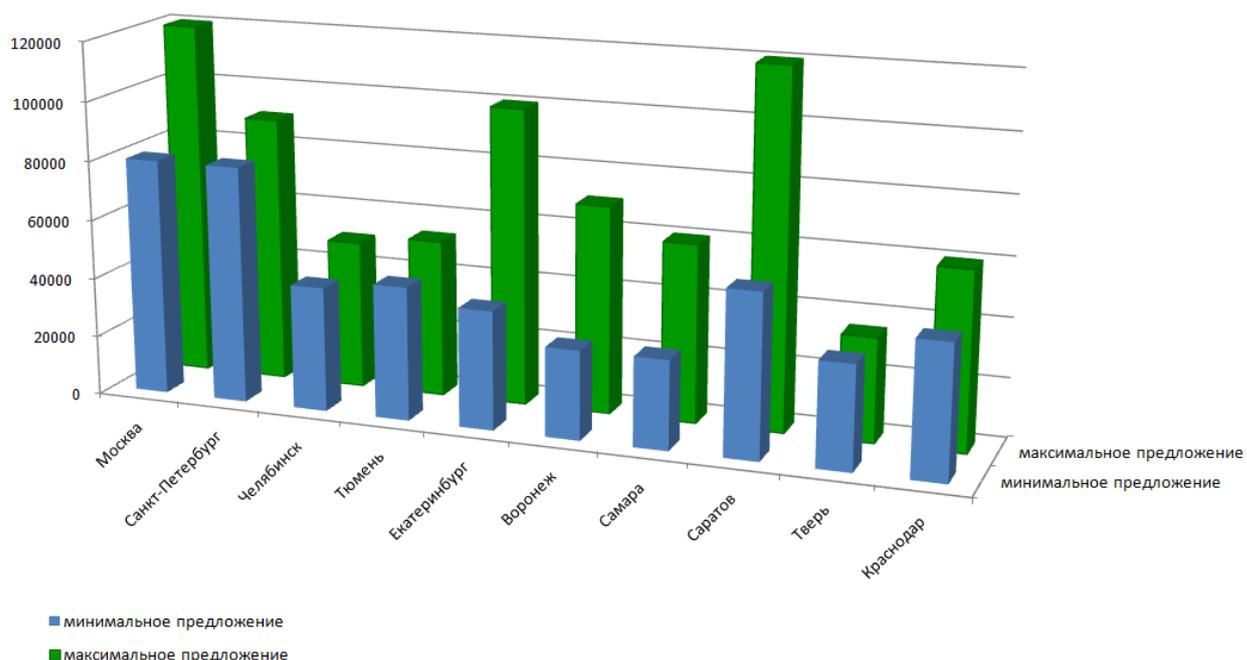
⁹ Среднемесячная заработная плата в целом по Российской Федерации. Росстат.

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326052/

¹⁰ Среднемесячная заработная плата в субъектах Российской Федерации за 2023 год. Росстат.

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_460474/c478bf0c7f94d66c440baa7a4a02bf8a98b10562/

Диаграмма №5. Сведения о предлагаемой кадастровым инженерам заработной плате в различных крупных городах нашей страны



Разброс размера заработных плат, предлагаемых кадастровым инженерам в разных городах страны, составил от 30 000 рублей до 120 000 рублей.

С учетом совокупности данных из Таблицы №4, а также сведений Росстата, изложенных выше, в дальнейших расчетах заработную плату кадастрового инженера я буду использовать в размере 60 000 рублей, однако отмечу, что требуется дополнительное исследование уровня заработных плат кадастровых инженеров с привязкой к регионам РФ.

Проанализировав ситуацию как с рыночными ценами, так и с установленными регионами предельными максимальными ценами на кадастровые работы, в своем исследовании я поставила перед собой **следующие задачи:**

1. Описать существующие методики расчета стоимости кадастровых работ.
2. По имеющимся методикам выполнить расчет предельной минимальной цены за кадастровые работы (за самый простой объект в самых простых и выгодных для кадастрового инженера условиях, при выполнении работ самыми современными и быстрыми допустимыми методами).

Условным **Договором №1** предусмотрено составление межевого плана на уточнение границ участка.

Условным **Договором №2** предусмотрено составление технического плана на первичный учет жилого дома.

Условным **Договором №3** предусмотрено составление акта обследования.

3. Сравнить существующие методики и сделать выводы о возможности их применения для целей расчета обоснованной (или предельной минимальной) цены за кадастровые работы в регионах Российской Федерации.

Договор №1

Необходимо подготовить межевой план на уточнение границ земельного участка площадью 600 кв.м, протяженность границ земельного участка 100 м. Земельный участок находится в собственности одного гражданина, имеет 2 смежных земельных участка, с правообладателями которых требуется согласовать границы (по 1 правообладателю у каждого из смежных участков). Согласование границ требуется осуществить в индивидуальном порядке без установления границ земельного участка на местности. Координаты поворотных точек границ земельного участка определяются с использованием GNSS-приемника от пункта сети дифференциальных геодезических станций. Границы земельного участка имеют 4 характерных поворотных точки. Земельный участок расположен в 10 км от местонахождения кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, выполняющего работу.

Прочие условия: благоприятный период года, участок не расположен в горных и высокогорных районах, не относится к объектам со специальным режимом и не расположен в малонаселенных районах. Местность равнинная, открытая, с развитой сетью грунтовых и шоссейных дорог. Залесенность не превышает 20%. Участок расположен на территории населенного пункта с одно- и двухэтажной застройкой. Препятствий для приема спутниковых сигналов свыше 15 градусов над горизонтом нет. Наблюдаются не менее 5 спутников.

В состав подлежащих изучению кадастровым инженером материалов входят:

- сведения ЕГРН;
- правоустанавливающие документы;
- документ о предоставлении доступа к измерительной и корректирующей информации;
- адреса лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- документ, определявший местоположение границ земельного участка при его образовании;
- утвержденные градостроительные регламенты на территорию объекта работ (для оценки допустимого в ходе кадастровых работ увеличения площади земельного участка, если такое увеличение площади имеет место быть и обосновано).

Договор №2

Необходимо подготовить технический план на построенный в 2023 году одноэтажный жилой дом площадью 60 кв.м, состоящий из 3 помещений (конфигурация каждого из которых - 1-2 прямоугольника). Контур здания прямоугольной формы (4 поворотные точки). Координаты поворотных точек контура жилого дома требуется определить с использованием GNSS-приемника от пункта сети дифференциальных геодезических станций. Объект расположен в 10 км от местонахождения кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, выполняющего работу.

Прочие условия: благоприятный период года, объект не расположен в горных и высокогорных районах, не относится к объектам со специальным режимом и не расположен в малонаселенных районах. Местность равнинная, открытая, с развитой сетью грунтовых и шоссейных дорог. Залесенность не превышает 20%. Объект расположен на территории населенного пункта с одно- и двухэтажной застройкой. Препятствий для приема спутниковых сигналов свыше 15 градусов над горизонтом нет. Наблюдаются не

менее 5 спутников.

В состав подлежащих изучению кадастровым инженером материалов входят:

- сведения ЕГРН;
- правоустанавливающие документы;
- документ о предоставлении доступа к измерительной и корректирующей информации.

Технический план подготавливается на основании декларации об объекте недвижимости (иные документы заказчик кадастровых работ исполнителю не предоставляет). Замеры производятся в необставленном мебелью здании с завершенными отделочными работами.

Договор №3

Необходимо подготовить акт обследования в связи с прекращением существования жилого дома в результате его сноса после 4 августа 2018 г. Заказчик кадастровых работ предоставляет исполнителю Выписку из ЕГРН, уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства. Земельный участок расположен в 10 км от местонахождения кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, выполняющего работу.

Существующие методики расчета цен на кадастровые работы и иные документы, которые можно учесть в расчете оптимальной (или минимальной) стоимости кадастровых работ

В данном разделе я перечислила все найденные мною методики расчета цен, сборники цен и нормативов трудоемкости на кадастровые работы, какие-то из этих документов имеют ограниченное применение как по виду работ, так и по территории, какие-то не прошли процедуру утверждения. Есть те, которые касаются больше сопутствующих работ (технической инвентаризации, инженерных изысканий, проектирования), но все равно попали в данный перечень, так как могут быть полезны для решения задач исследования.

1. "Методика определения платы и ее предельных размеров за проведение кадастровых работ для федеральных государственных унитарных предприятий, находящихся в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в целях выдачи **межевого плана**", утвержденная Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 января 2012 г. № 14.

2. "Методика определения размера платы и предельных размеров платы за проведение ФГБУ "ФКП Росреестра" работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования", которая была утверждена Приказом ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.11.2019 № П/381. В настоящее время Приказ от 22.11.2019 N П/381 **признан утратившим силу** в связи с принятием Приказа Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" от 10 февраля 2022 г. N П/057-22 "Об оказании отдельных видов приносящей доход деятельности" (см. пункт ниже).

3. "Методика определения размера платы за оказание отдельных услуг ФГБУ "ФКП Росреестра", утвержденная Приказом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии" от 10 февраля 2022 г. N П/057-22 "Об оказании отдельных видов приносящей доход деятельности".

4. "Методика определения размера платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования федеральными государственными бюджетными учреждениями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии", опубликованная на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов 16 мая 2019 г. (<https://regulation.gov.ru/projects#departments=6&npr=91340>). По настоящий момент **не утверждена**.

5. "Порядок установления **предельных максимальных цен** на кадастровые работы и ставок на техническую инвентаризацию жилищного фонда **на территории Республики Татарстан**", утвержденный Постановлением Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 9 августа 2023 г. N 109-3/нпс-2023 .

6. Сборник цен "Подготовка технических планов зданий, помещений, сооружений. МРР-9.12-18", утвержденный и введенный в действие приказом Комитета **города Москвы** по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 28.09.2018 № МКЭ-ОД/18-44.

7. Нормы времени на выполнение работ по государственному **техническому учету и технической инвентаризации объектов** градостроительной деятельности, утвержденные приказом Госстроя РФ от 15.05.2002 года №79.

8. Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель, утвержденный приказом Роскомзема от 28.12.1995 года №70 и введенный в действие с 1 января 1996 г.

9. Информационный бюллетень № 1 (комментарий к Сборнику цен, М. Роскомзем, 1996 г.).

10. Цены и нормы ОНЗТ на комплекс работ (почвенные и геоботанические изыскания, солевая съемка мелиорированных земель, аэрофото геодезические работы). Дополнение к Сборнику цен и ОНЗТ (М. Роскомзем, 1996 г.).

11. Глава 30. Цены и нормы ОНЗТ на услуги по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель (Дополнение к Сборнику цен М.Роскомзем, 1996 г.).

12. Приказ Росземкадастра от 10.01.2003 г. № НК/25 «О повышающих коэффициентах на 2003 год к ценам «Сборника цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель» (М., Роскомзем, 1996)».

13. Приказы Минэкономразвития России от 11.11.2003 г. № 337, от 09.11.2004 г. № 298, от 03.11.2005 г. № 284, от 03.11.2006 г. № 359, от 19.11.2007 г. № 401, от 12.11.2008 г. № 392, от 13.11.2009 г. № 465, от 27.10.2010 г. № 519, от 01.11.2011 г. № 612, от 31.10.2012 г. №707, от 07.11.2013 №652, от 29.10.2014 г. №685, от 20.10.2015 г. № 772, от 18.11.2015 г. № 854, от 03.11.2016 г. № 698, от 30.10.2017 г. № 579, от 30.10.2018 г. № 595, от 10.12.2019 г. № 793, от 30.10.2020 г. № 720, от 21.10.2021 г. № 684, от 19.10.2022 г. № 5734 «Об установлении коэффициента-дефлятора».

14. Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания, утвержденный постановлением Госстроя России от 23.12.2003 г. № 213.

15. Методическое пособие по определению стоимости инженерных изысканий для строительства (выпуск 1) Москва, 2004 г., Госстрой России, разработанное ФГУП ПНИИИС при участии АО «Институт Гидропроект» и ООО НПЦ «Ингеодин» в соответствии с действующим порядком ценообразования в инженерных изысканиях.

16. Письма Министерства регионального развития России о применении Индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, которые направляются в территориальные органы ежеквартально.

17. Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений. Рекомендован письмом Росстроя от 24.05.2006 №СК-1976/02 (содержит цены по обмеру промышленных зданий, сооружений и отдельных элементов: кровли, фасадов, фундаментов и т.п.)

Далее я подробнее рассмотрела методики № 1-7 из перечня, наиболее подходящие для целей расчета обоснованной (или предельной минимальной) цены за кадастровые работы.

1. Методика определения платы и ее предельных размеров за проведение кадастровых работ для ФГУП, находящихся в ведении Росреестра в целях выдачи межевого плана, утвержденная Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 января 2012 г. № 14

Данная методика имеет достаточно ограниченное применение, поскольку не распространяется в обязательном порядке на индивидуальных предпринимателей и частные коммерческие организации (однако может применяться по взаимному согласию участников договорных отношений). Также данной методикой не предусмотрен расчет цен за выполнение кадастровых работ по подготовке технических планов, актов обследования.

Расчет размера платы за оказание Услуг осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Размер_платы} = \text{Трудоемкость} * \text{Цена_нормочас} * (1 + \text{НДС}),$$

где:

Трудоемкость - расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для оказания Услуг), в человеко-часах.

Цена_нормочас - цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах.

НДС - величина налога на добавленную стоимость в долях.

Трудоемкость при оказании Услуг определяется в соответствии с обоснованием расчетно-нормативных затрат времени за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, указанным в приложении № 2 к методике.

Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Цена_нормочас} = \frac{\text{ЗП_исп}}{\text{Рабочее_время}} * \frac{\text{Выручка}}{\text{ФОТ}},$$

где:

ЗП_исп - средняя за год, в котором планируется оказание Услуг, планируемая месячная заработная плата специалиста организации (подразделения, филиала организации).

Рабочее_время - среднее за год, в котором планируется оказание Услуг, количество рабочих часов в месяце.

Выручка - планируемая выручка организации (подразделения, филиала организации) по оказанию Услуг за год.

ФОТ - планируемый годовой фонд оплаты труда специалистов организации (подразделения, филиала организации), непосредственно задействованных в оказании

Услуг.

Приказом предусмотрены также предельные размеры платы за проведение кадастровых работ ФГУП, находящимися в ведении Росреестра, в целях выдачи межевого плана.

Таблица №5. Предельные размеры платы за проведение кадастровых работ ФГУП, находящимися в ведении Росреестра, в целях выдачи межевого плана (по Приказу Министерства экономического развития РФ от 18 января 2012 г. № 14)

№ п/п	Площадь земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы в целях выдачи межевого плана	Предельные размеры платы (руб. без учета НДС)
1	1 га и менее	160 037,67 (за земельный участок)
2	свыше 1 га до 100 га включительно	439 841,02 (за земельный участок)
3	свыше 100 га до 300 га включительно	1 018 417,69 (за земельный участок)
4	свыше 300 га	3 394,73 (за 1 га площади земельного участка)

Методика никак не отражает по каким критериям были рассчитаны данные значения предельной стоимости, экономическое обоснование указанным цифрам не представлено.

Расчет стоимости кадастровых работ по Договору №1

Расчет трудоемкости кадастровых работ

№ и обозначения строк	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел.-часы)
1	Подготовительные работы	-	т1	ИТОГО	12
1.1	Изучение документов	-	т. 1	$A + B*4$	12
а	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	$A = 5,6$	5,6
в	Кол. видов документов (шт.)	6	-	$B = 1,6*4$	6,4
2	Определение координат характерных точек границ земельного участка	-	т. 10	ИТОГО	0,52
а	Количество точек (шт.)	4	-	$A = 4 * 0,13$	0,52
3	Вычерчивание графической части межевого плана земельного участка	-	т. 13	ИТОГО	5,6
а	Межевой план (шт.)	1	-	$A = 1 * 4,0$	4,0
в	Лист формата А4	1	-	$B = 1 * 1,6$	1,6
4	Согласование местоположения границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков без установления границ земельного участка на местности	-	т. 14	ИТОГО	8,96
а	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	$A = 1 * 8,0$	8,0
в	Согласование с одним лицом	2	-	$B = 1,2 * 0,8$	0,96
5	Оформление межевого плана	-	т. 16	ИТОГО	8,0
а	Межевой план (шт.)	1	-	$A = 1 * 8,0$	8,0
6	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 5	35,08

Расчет цены нормативного человеко-часа кадастровых работ

$$\text{Цена_нормочаса} = 60\,000 / 165,5 * 2,5 = 906,34 \text{ руб./чел.-час.}$$

Расчет Размера_платы за оказание Услуг

$$\text{Размер_платы} = 35,08 * 906,34 * (1 + 0) = \mathbf{31\,794,40 \text{ рублей.}}$$

В расчет платы за кадастровые работы не включена цена за получение исходных сведений в органе кадастрового учета.

Расчет стоимости кадастровых работ по Договорам №2, №3 осуществить невозможно, так как Методика распространяется только на межевые планы.

2. Методика определения размера платы и предельных размеров платы за проведение ФГБУ "ФКП Росреестра" работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования, которая была утверждена Приказом ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.11.2019 № П/381

В настоящее время Приказ от 22.11.2019 № П/381 признан **утратившим силу**, а рассматриваемая методика официально не утверждена. Методика предназначалась для расчета размера платы за проведение ФГБУ "ФКП Росреестра" работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования.

Согласно методике расчет размера платы за проведение работ осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Размер_платы} = \text{Трудоемкость} * \text{Цена_нормочас} * (1 + R) * (1 + \text{НДС}),$$

где:

Трудоемкость - расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для выполнения работ), в человеко-часах;

Цена_нормочас - цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость, в рублях/человеко-часах;

НДС - величина налога на добавленную стоимость, в долях;

R - рентабельность, устанавливаемая Учреждением (подразделением Учреждения) для каждого договора (контракта) на оказание Услуг в зависимости от условий такого договора (контракта), в долях.

Трудоемкость при выполнении работ определяется в соответствии с Обоснованием расчетно-нормативных затрат времени размеров платы за проведение ФГБУ "ФКП Росреестра" работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования, приведенным в Приложении № 1 к методике.

Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Цена_нормочас} = \frac{\text{ЗП}_{\text{исп}}}{\text{Рабочее_время}} \times \frac{\text{Себестоимость}}{\text{ФОТ}}$$

где:

ЗП_{исп} - средняя за год, в котором планируется проведение работ, планируемая месячная заработная плата работников Учреждения (филиала Учреждения), непосредственно задействованных в выполнении работ;

Рабочее_время - среднее за год, в котором планируется проведение работ, количество рабочих часов в месяце;

Себестоимость - стоимостная оценка затрат, используемых в процессе выполнения работ, включая накладные и общехозяйственные расходы за год;

ФОТ - планируемый годовой фонд оплаты труда работников Учреждения (подразделением Учреждения), непосредственно задействованных в выполнении работ.

Приказом ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.11.2019 № П/381 были утверждены также предельные размеры платы за проведение ФГБУ "ФКП Росреестра" работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования, которые отражены в таблице ниже.

Таблица №6. Предельные размеры платы за проведение ФГБУ "ФКП Росреестра" работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования (по Приказу ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.11.2019 № П/381)

№ п/п	Виды документов и объектов недвижимости	Предельный размеры платы (руб. без учета НДС) <*>
1	Межевой план земельного участка	243,36 (за 1 кв. м)
2	Технический план в отношении площадного объекта недвижимости (за исключением помещений, машино-мест)	422,60 (за 1 кв. м)
3	Технический план в отношении линейного сооружения, линейного объекта незавершенного строительства	487,11 (за 1 м)
4	Технический план помещения, машино-места	366,79 (за 1 кв. м)
5	Акт обследования	41 641,78 (за единицу)

*Предельный размер платы указан для условий, при которых объект работ расположен на удалении до 30 км от места нахождения офиса исполнителя. В случае

расположения объекта работ на удалении 30 км и более, предельный размер платы может быть превышен на величину, равную затратам времени на передвижение.

При этом методика никак не отражала по каким критериям были рассчитаны данные значения предельной стоимости, экономическое обоснование указанным цифрам не представлено.

Расчет стоимости кадастровых работ по Договору №1

Расчет трудоемкости работ

№ п/п	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел./час)
1	Подготовительные работы	-	таблица N 2, таблица N 3,	1.1 + 1.2	10,4
1.1	Сбор и анализ содержания документов (материалов) о земельном участке	-	таблица N 2	$a + b$	6,4
a	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	$a = 3$	3
b	Количество видов документов (шт.)	5	-	$b = 1$ $K = 1 + 0,6 * (5 - 1)$	3,4
1.2	Сбор и анализ градостроительной, землеустроительной, лесоустроительной и иной проектной документации	-	таблица N 4	$a+b$	4
a	Объект - земельный участок (шт.)	1	-	$a = 3$	3
b	Количество видов документов (шт.)	1	-	$b = 1$	1
2	Определение координат характерных точек границ земельного участка	-	таблица N 11	$a * K$	0,52
a	Количество точек (шт.)	4	-	$a = 0,13$ $K=4$	0,52
3	Вычерчивание графической части межевого плана земельного участка	-	таблица N 17	$a + b$	6,4
a	Межевой план (шт.)	1	-	$a = 4$	4

в	Лист формата А4	3	-	$v = 3 * 0,8$	2,4
4	Согласование местоположения границ земельного участка без установления границ на местности	-	таблица N 19	$a + v * K$	9,04
а	Способ согласования	-	-	$a = 8$	8
в	Количество лиц	2	-	$v = 0,8$ $K = 1 + 0,3 * (2 - 1)$	1,04
5	Оформление межевого плана	-	таблица N 21	a	6
а	Межевой план (шт.)	1	-	$a = 6$	6
6	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 5	32,36

Расчет цены нормативного человеко-часа работ

ЗП_исп = 60 000 руб.; Рабочее_время = 164,9 часа; Себестоимость = 2 160 000 руб.;
ФОТ = 1 080 000 руб.

Цена_нормочас = $60\,000 / 164,9 * (2160000 / 1080000) = 727,71$ руб./чел.-час.

Расчет размера платы за проведение работ

Рентабельность равна 20%; НДС - 0%.

Размер_платы = $32,36 * 727,71 * (1 + 0,20) * (1 + 0) = 28258,43$ (руб.).

В расчет за проведение работ не включена цена за получение исходных сведений в органе регистрации прав.

Расчет стоимости кадастровых работ по Договору №2

Расчет трудоемкости работ

№ п/п	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел./час)
1	Подготовительные работы	-	таблица N 2, таблица N 4	1.1 + 1.2	13,1
1.1	Сбор и анализ содержания документов (материалов) о здании	-	таблица N 2	$a + v * K$	5,6
a	Объект - здание (шт.)	1	-	$a = 4$	4
v	Количество видов документов (шт.)	2	-	$v = 1$ $K = 1 + 0,6 * (2 - 1)$	1,6
1.2	Сбор и анализ документации об объектах капитального строительства	-	таблица N 4	a+v	7,5
a	Объект - здание (шт.)	1	-	$a = 3,2$	3,2
v	Количество видов документов (шт.)	1	-	$v = 4,3$	4,3
2	Определение координат характерных точек контура объекта капитального строительства	-	таблица N 11	a*K	0,52
a	Количество точек (шт.)	4	-	$a = 0,13$ $K=4$	0,52
4	Проведение работ по измерению здания	-	таблица N 14	a + v*K	1,34
a	Объект - здание (шт.)	1	-	$a = 0,8$	0,8
v	Площадь застройки здания (кв. м)	60	-	$v = 0,009$ $K=60$	0,54
5	Проведение внутренних измерений объекта работ	-	таблица N 15	Итого	0,46
a	Объект работ (шт.)	1	-	$A = 0,1$	0,1
v	Площадь (кв. м)	60	-	$B = 0,36$ $B = S * (K / 50)$, где $K = (0,012 * 3 * 50) / 6$	0,36

	Количество прямоугольников (треугольников) (шт.)	3	-		
6	Вычерчивание графической части технического плана	-	таблица N 17	a + в*К	7,2
a	Технический план (шт.)	1	-	a = 4	4
в	Лист формата А4	4	-	в = 0,8 К=4	3,2
7	Оформление технического плана	-	таблица N 21	a	6
a	Технический план (шт.)	1	-	a = 6	6
8	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 7	36,12

Расчет цены нормативного человеко-часа работ

ЗП_исп = 60 000 руб.; Рабочее_время = 164,9 часа; Себестоимость = 2 160 000 руб.;
ФОТ = 1 080 000 руб.

Цена_нормочас = $60\,000 / 164,9 * (2160000/1080000) = 727,71$ руб./чел.-час.

Расчет размера платы за проведение работ

Рентабельность равна 20%; НДС - 0%.

Размер_платы = $36,12 * 727,71 * (1 + 0,20) * (1 + 0) = 31\,541,86$ (руб.).

В расчет за проведение работ не включена цена за получение исходных сведений в органе регистрации прав.

Расчет стоимости кадастровых работ по Договору №3

Расчет трудоемкости выполнения работ

№ п/п	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел./час)
1	Сбор и анализ содержания документов (материалов) об объекте работ	-	таблица N 2	а + в	8,28
a	Объект недвижимости (шт.)	1	-	a = 7	7
в	Количество видов документов (шт.)	2	-	в = 0,8 К = 1 + 0,6 * (2 - 1)	1,28
2	Осмотр места		таблица N 16	а + в	0,9
a	Земельный участок, в пределах которого располагался объект, прекративший существование (шт.)	1	-	a = 0,8	0,8
в	Количество осматриваемых объектов недвижимости	1	-	в = 0,1	0,1
3.	Оформление акта обследования	-	таблица N 21	а	2
a	Акт обследования (шт.)	1	-	a = 2	2
4	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 3	11,18

Расчет цены нормативного человеко-часа работ

ЗП_исп = 60 000 руб.; Рабочее_время = 164,9 часа; Себестоимость = 2 160 000 руб.; ФОТ = 1 080 000 руб.

Цена_нормочас = $60\,000 / 164,9 * (2160000/1080000) = 727,71$ руб./чел.-час.

Расчет размера платы за проведение работ

Рентабельность равна 20%; НДС - 0%.

Размер_платы = $11,18 * 727,71 * (1 + 0,20) * (1 + 0) = 9\,762,96$ (руб.).

В расчет за проведение работ не включена цена за получение исходных сведений в органе регистрации прав.

3. Методика определения размера платы за оказание отдельных услуг ФГБУ "ФКП Росреестра, утвержденная Приказом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" от 10 февраля 2022 г. N П/057-22 "Об оказании отдельных видов приносящей доход деятельности"

Настоящая методика устанавливает механизм определения размера платы, в том числе за выполнение кадастровых работ ФГБУ "ФКП Росреестра".

Учреждением для Услуг устанавливаются фиксированные тарифы в рублях на цену 1 человеко-часа, рассчитанного в рублях из среднемесячной заработной платы в расчете на одного работника центрального аппарата и/или филиала Учреждения без учета начислений на фонд оплаты труда, за последний отчетный период (далее - Тариф).

Расчет размера платы за оказание Услуг осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Размер_платы} = (\text{Трудовоемкость} * (\text{ТФ} * (1 + \text{Кз}) + \text{N}) + \text{Z}) * (1 + \text{R}) * (1 + \text{НДС}),$$

где:

Трудовоемкость - затраты времени, необходимые для оказания Услуг (выполнения работ), определяемые на основании Технического задания в соответствии с договором (контрактом) на оказание Услуг (выполнение работ), в часах;

ТФ - Тариф, в чел/часах;

Кз - коэффициент затрат, устанавливаемый исходя из стоимостной оценки затрат, используемых в процессе оказания услуг, включая накладные и общехозяйственные расходы, со значением от 1% до 40% от ТФ, в долях;

N - начисления на ТФ, в руб.;

Z - иные обоснованные затраты, необходимые для исполнения обязательств по договору (контракту), в руб.;

R - рентабельность, устанавливаемая Учреждением (филиалом Учреждения) для каждого договора (контракта) на оказание Услуг (выполнение работ) в зависимости от условий такого договора (контракта), в долях;

НДС - величина налога на добавленную стоимость, в долях.

Ввиду того что методикой не предусмотрен расчет трудоемкости работ, не представляется возможным произвести расчет стоимости кадастровых работ по Договорам №1-3.

4. Методика определения размера платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования федеральными государственными бюджетными учреждениями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии", опубликованная на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов 16 мая 2019 г.

По настоящий момент данная методика **не утверждена**. Ссылка на проект Приказа: <https://regulation.gov.ru/projects#departments=6&npr=91340>. Методика разработана как механизм определения размера платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования федеральными государственными бюджетными учреждениями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Расчет размера платы за проведение кадастровых работ осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Размер_плат} = \text{Трудоемкость} \times \text{Цена_нормочас} \times \left(1 + \frac{\text{Выручка} - \text{Затраты}}{\text{Затраты}}\right) \times (1 + \text{НДС}),$$

где:

Трудоемкость – расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для выполнения работ), в человеко-часах;

Цена_нормочас – цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость, в рублях/человеко-часах;

Выручка – стоимостная оценка выручки, планируемая Учреждением (подразделением Учреждения) от выполнения работ, определяется в рамках каждого договора (контракта) на проведение работ в зависимости от условий такого договора (контракта);

Затраты – стоимостная оценка затрат, планируемых Учреждением (подразделением Учреждения) в процессе исполнения договора (договоров) на проведение работы, включая накладные и общехозяйственные расходы.

НДС – величина налога на добавленную стоимость, в долях.

Трудоемкость при выполнении работ определяется в соответствии с Обоснованием расчетно-нормативных затрат времени за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования федеральными государственными бюджетными учреждениями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, приведенным в приложении № 1 к методике.

Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Цена_нормочас} = \frac{\text{ЗП}_{\text{исп}}}{\text{Рабочее_время}} \times \frac{\text{Себестоимость}}{\text{ФОТ}},$$

где:

$\text{ЗП}_{\text{исп}}$ – планируемая месячная заработная плата работников Учреждения (подразделения Учреждения), непосредственно задействованных в выполнении работ;

Рабочее_время – среднее за год, в котором планируется проведение работ, количество рабочих часов в месяце;

Себестоимость – стоимостная оценка затрат, используемых в процессе выполнения работ, включая накладные и общехозяйственные расходы за год;

ФОТ – планируемый годовой фонд оплаты труда работников Учреждения (подразделения Учреждения), непосредственно задействованных в выполнении работ.

Проектом предусмотрены также предельные размеры платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования федеральными бюджетными учреждениями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, абсолютно аналогичные с теми, которые содержит Приказ ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.11.2019 № П/381 и которые были рассмотрены выше (Таблица № 6).

Расчет стоимости кадастровых работ по Договору №1

Расчет трудоемкости кадастровых работ

№ п/п	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел./час)
1	Подготовительные работы	-	таблица 2, таблица 3,	1.1+ 1.2	10,4
1.1	Сбор и анализ содержания документов (материалов) о земельном участке	-	таблица 2	a + в	6,4
a	Объект – земельный участок (шт.)	1	-	a = 3	3
в	Количество видов документов (шт.)	5	-	в = 1 K=1+0,6*(5-1)	3,4
1.2	Сбор и анализ градостроительной документации	-	таблица 4	a+в	4
a	Объект – земельный участок (шт.)	1	-	a = 3	3
в	Количество видов документов (шт.)	1	-	в = 1	1
2	Определение координат характерных точек границ земельного участка	-	таблица N 11	a*K	0,52
a	Количество точек (шт.)	4	-	a = 0,13 K=4	0,52
3	Вычерчивание графической части межевого плана земельного участка	-	таблица 17	a + в	6,4
a	Межевой план (шт.)	1	-	a = 4	4
в	Лист формата А4	3	-	в = 3 * 0,8	2,4
4	Согласование местоположения границ земельного участка	-	таблица 19	a + в	9,04
a	Способ согласования	-	-	a = 8	8
в	Количество лиц	2	-	в = 0,8 K=1+0,3*(2-1)	1,04
5	Оформление межевого плана	-	таблица 21	a	6
a	Межевой план (шт.)	1	-	a = 6	6
6	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 5	32,36

Расчет цены нормативного человеко-часа кадастровых работ

ЗП_исп = 60 000 руб.; Рабочее_время = 164,9 часа; Себестоимость = 2 160 000 рублей; ФОТ = 1 080 000 рублей; Выручка равна 26 000 рублей; Затраты – 13 000 рублей; НДС = 0.

$$\text{Цена_нормочас} = 60\,000 / 164,9 * (2160000 / 1080000) = 727,71 \text{ руб./чел.-час}$$

Расчет размера платы за проведение кадастровых работ

$$\text{Размер_платы} = 32,36 * 727,71 * (1 + ((26000 - 13000) / 13000) * (1 + 0)) = 47\,097,39 \text{ руб}$$

В расчет за проведение работ не включена цена за получение исходных сведений в органе регистрации прав.

Расчет стоимости кадастровых работ по Договору №2

Расчет трудоемкости работ

№ п/п	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел./час)
1	Подготовительные работы	-	таблица N 2, таблица N 4	1.1 + 1.2	13,1
1.1	Сбор и анализ содержания документов (материалов) о здании	-	таблица N 2	$a + v * K$	5,6
a	Объект - здание (шт.)	1	-	$a = 4$	4
v	Количество видов документов (шт.)	2	-	$v = 1$ $K = 1 + 0,6 * (2 - 1)$	1,6
1.2	Сбор и анализ документации об объектах капитального строительства	-	таблица N 4	a+v	7,5
a	Объект - здание (шт.)	1	-	$a = 3,2$	3,2
v	Количество видов документов (шт.)	1	-	$v = 4,3$	4,3
2	Определение координат характерных точек контура объекта капитального строительства	-	таблица N 11	a*K	0,52
a	Количество точек (шт.)	4	-	$a = 0,13$ $K=4$	0,52
4	Проведение работ по		таблица N 14	a + v*K	1,34

	измерению здания				
a	Объект - здание (шт.)	1	-	a = 0,8	0,8
в	Площадь застройки здания (кв. м)	60	-	в = 0,009 К=60	0,54
5	Проведение внутренних измерений объекта работ	-	таблица N 15	Итого	0,46
a	Объект работ (шт.)	1	-	A = 0,1	0,1
в	Площадь (кв. м)	60	-	B = 0,36 B = S * (K / 50), где K = (0,012 * 3 * 50) / 6	0,36
	Количество прямоугольников (треугольников) (шт.)	3	-		
6	Вычерчивание графической части технического плана	-	таблица N 17	a + в*К	7,2
a	Технический план (шт.)	1	-	a = 4	4
в	Лист формата А4	4	-	в = 0,8 К=4	3,2
7	Оформление технического плана	-	таблица N 21	a	6
a	Технический план (шт.)	1	-	a = 6	6
8	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 7	36,12

Расчет цены нормативного человеко-часа работ

ЗП_исп = 60 000 руб.; Рабочее_время = 164,9 часа; Себестоимость = 2 160 000 руб.;
ФОТ = 1 080 000 руб. Выручка равна 26 000 рублей; Затраты – 13 000 рублей; НДС - 0%.

Цена_нормочас = 60 000 / 164,9 * (2160000/1080000) = 727,71 руб./чел.-час.

Расчет размера платы за проведение работ

Размер_платы = 36,12 * 727,71 * (1 + ((26000 - 13000) / 13000) * (1 + 0)) = **52 569,77 руб**

В расчет за проведение работ не включена цена за получение исходных сведений в органе регистрации прав.

Расчет стоимости кадастровых работ по Договору №3

Расчет трудоемкости выполнения работ

№ п/п	Виды работ	Объем работ	Применяемые таблицы	Формула расчета	Трудоемкость (чел./час)
1	Сбор и анализ содержания документов (материалов) об объекте работ	-	таблица N 2	а + в	8,28
а	Объект недвижимости (шт.)	1	-	$a = 7$	7
в	Количество видов документов (шт.)	2	-	$v = 0,8$ $K = 1 + 0,6 * (2 - 1)$	1,28
2	Осмотр места		таблица N 16	а + в	0,9
а	Земельный участок, в пределах которого располагался объект, прекративший существование (шт.)	1	-	$a = 0,8$	0,8
в	Количество осматриваемых объектов недвижимости	1	-	$v = 0,1$	0,1
3.	Оформление акта обследования	-	таблица N 21	а	2
а	Акт обследования (шт.)	1	-	$a = 2$	2
4	ВСЕГО:	-	-	Сумма строк 1 - 3	11,18

Расчет цены нормативного человеко-часа работ

ЗП_исп = 60 000 руб.; Рабочее_время = 164,9 часа; Себестоимость = 2 160 000 руб.; ФОТ = 1 080 000 руб. Выручка равна 20 000 рублей; Затраты – 10 000 рублей; НДС - 0%.

Цена_нормочас = $60\,000 / 164,9 * (2160000 / 1080000) = 727,71$ руб./чел.-час.

Расчет размера платы за проведение работ

Размер_платы = $11,18 * 727,71 * (1 + ((20000 - 10000) / 10000) * (1 + 0)) = 16\,271,60$ руб

В расчет за проведение работ не включена цена за получение исходных сведений в органе регистрации прав.

5. Порядок установления предельных максимальных цен на кадастровые работы и ставок на техническую инвентаризацию жилищного фонда на территории Республики Татарстан, утвержденный Постановлением Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 9 августа 2023 г. N 109-3/нпс-2023

Данным нормативным актом предусмотрена методика расчета размера платы только для межевого плана. При этом, непосредственно влияющие на размер платы статистические значения средней заработной платы, цены нормативного человека-часа, расчетного коэффициента накладных расходов, расчетной предпринимательской прибыли предполагается, что предоставят организации, осуществляющие кадастровую деятельность. Однако не указано, какое минимальное количество таких организаций должно предоставить информацию, чтобы полученные расчеты можно было считать обоснованными.

В нормативном акте также приведена формула расчета размера ставок на оказание услуг по технической инвентаризации, в которой за основу определения затрат времени на выполнение работ был положен приказ Госстроя РФ от 15.05.2002 года №79, утвердивший нормы времени на выполнение работ по государственному **техническому учету и технической инвентаризации объектов** градостроительной деятельности. Данный приказ более подробно будет рассмотрен далее в работе.

Итак, рассмотрим порядок установления предельных максимальных цен на кадастровые работы и ставок на техническую инвентаризацию жилищного фонда на территории Республики Татарстан.

Расчет платы за подготовку межевого плана осуществляется методом экономически обоснованных расходов по следующей формуле:

$$\text{ЭОРП} = \text{Трудоемкость} * \text{Цена нормо-час} * \text{Козф} * \text{P} * (100\% + \text{НДС}) / 100,$$

где:

ЭОРП - экономически обоснованный размер платы;

трудоемкость - затраты времени (количество человеко-часов, необходимых для оказания услуги) в человеко-часах в целях выдачи межевого плана, которые представляются регулируемой организацией в соответствии с приложением № 3 к Порядку исходя из среднего затрачиваемого времени на выполнение работ;

Цена нормо-час - цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах;

НДС - величина налога на добавленную стоимость в процентах;

Козф - расчетный коэффициент накладных расходов, определяемый как отношение затрат (счет Основного производства, счет Общехозяйственных расходов) к фонду оплаты труда основного производственного персонала.

P - расчетная предпринимательская прибыль - величина коэффициента (<1,05), учитываемая при расчете тарифов, остающаяся в распоряжении регулируемой организации и расходуемая ею по своему усмотрению.

Расчет производится в разрезе заявившихся регулируемых организаций с дальнейшим расчетом среднего значения размера платы.

Трудоемкость определяется на основании анализа представленного обоснования расчетно-нормативных затрат времени за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана.

Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по следующей формуле:

Цена нормочас = ЗП исп / Рабочее время,

где:

ЗП исп - плановый и (или) фактический уровень среднемесячной заработной платы на одного работника, сложившегося за год, предшествующий базовому периоду в регулируемой организации и других регулируемых организациях, осуществляющих аналогичные виды регулируемой деятельности в сопоставимых условиях, а также с учетом официальной статистической информации, предоставляемой или распространяемой субъектами официального статистического учета для соответствующего субъекта Российской Федерации в установленном порядке, о средней заработной плате в регионе по соответствующему виду экономической деятельности с учетом индекса потребительских цен (далее - ИПЦ) в базовом варианте прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, разработанного Министерством экономического развития Российской Федерации на период регулирования (рекомендуется применять ОКВЭД 71).

Рабочее время — планируемый фонд рабочего времени за месяц, определяемый в соответствии с приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 13 августа 2009 г. № 588н «Об утверждении Порядка исчисления нормы рабочего времени на определенные календарные периоды времени (месяц, квартал, год) в зависимости от установленной продолжительности рабочего времени в неделю».

Регулируемая организация - организация, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющая кадастровую деятельность и деятельность по технической инвентаризации жилищного фонда.

Расчет Ставок на выполнение работ по технической инвентаризации представляет собой перечень фиксированных Ставок по видам объектов типовых жилых строений, разбитых по площадям (представляется регулируемой организацией). Рекомендуемая градация площади объектов при установлении ставок:

- квартир - до 40 м², до 60 м², до 80 м², до 100 м², до 150 м², до 200 м², до 25 м² и до 300 м²;

- индивидуальных жилых домов - до 70 м², до 100 м², до 150 м², до 200 м², до 300 м², до 400 м², до 500 м² и до 700 м².

Расчет экономически обоснованного размера Ставки осуществляется по формуле:

$$C = Z * T * K * P * (100\% + \text{НДС}) / 100,$$

где:

С — экономически обоснованная ставка на оказание услуг по технической инвентаризации;

З — затраты времени на выполнение работ в соответствии с нормами времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденными приказом Госстроя России от 15 мая 2002г. №79;

Т - часовая тарифная ставка исполнителя. Определяется исходя из годового фонда заработной платы, рассчитанного в соответствии с Отраслевым тарифным соглашением по организациям жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, заключенным между Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан и Региональным отраслевым объединением работодателей «Союз коммунальных предприятий Республики Татарстан», и планируемого фонда рабочего времени за год, рассчитанного в соответствии с Приказом Минздравсоцразвития;

К - расчетный коэффициент накладных расходов, определяемый как отношение затрат (счет Основного производства, Общехозяйственных расходов) к фонду оплаты труда основного производственного персонала;

Р - расчетная предпринимательская прибыль - величина коэффициента (<1,05), учитываемая при расчете тарифов, остающаяся в распоряжении регулируемой организации и расходуемая ею по своему усмотрению;

НДС - величина налога на добавленную стоимость в процентах.

Расчет производится в разрезе заявившихся регулируемых организаций с дальнейшим расчетом среднего значения размера платы.

Ввиду того, что методикой не предусмотрен расчет трудоемкости работ по подготовке межевых планов, а также тот факт, что документ не касается подготовки технических планов и актов обследования, не представляется возможным произвести расчет стоимости кадастровых работ по Договорам №1-3.

6. Сборник цен "Подготовка технических планов зданий, помещений, сооружений. МРР-9.12-18", утвержденный и введенный в действие приказом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 28.09.2018 № МКЭ-ОД/18-44

Сборник предназначен для применения государственными заказчиками, проектными и другими заинтересованными организациями при расчете начальных (максимальных) цен контрактов и определении стоимости работ по подготовке технических планов зданий, помещений, сооружений, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы.

В основу расчета итоговой стоимости работ положены приведенные значения базовой цены выполнения необходимых видов работ (за 1 единицу площади, за объект, за 1 км. хода и т.д.)

Стоимость работ по подготовке технических планов зданий, помещений и сооружений определяется по следующей формуле:

$$\text{Стп(б)} = \sum \text{Ц(б)}_i * \text{X}_i * \text{ПК}_i,$$

где

Стп(б) - базовая стоимость работ по подготовке технического плана (руб.);

Ц(б)_i - базовая цена выполнения необходимых видов работ в расчете на единицу натурального показателя;

X_i - величина натурального показателя, характеризующего объем выполняемых отдельных видов основных работ;

ПК_i - произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия выполнения работ.

Приведение стоимости работ, определенной в соответствии со Сборником, к текущему уровню цен осуществляется путем применения коэффициента пересчета (инфляционного изменения), утверждаемого в установленном порядке.

Расчет стоимости кадастровых работ по Договору №2

Расчет базовой стоимости работ

№	Характеристика объекта, здания, сооружения или вида работ. Расчет стоимости	Единица измерения	Обоснование (№№ таблиц и пунктов Сборника МРР-9.12-18)	Цена, руб.	Кол-во	Стоимость в руб.
Изучение документов (материалов) для подготовки технического плана						
1.	Изучение документов (материалов) для подготовки тех. плана	объект	Табл. 3.1, п. 1	2891,25	1	2891,25
Определение координат характерных точек контура объекта						
2.	С применением глобальных навигационных спутниковых систем (типа GPS, ГЛОНАСС)	одна характерная точка	Табл. 3.1, п. 2.1	$\frac{22,95}{14,34}$	4	149,16
Вычерчивание графической части технического плана						
3.	Вычерчивание графической части технического плана (3 листа формата А4)	объект	Табл. 3.1, п. 3	458,93	3	1376,79
Определение фактической площади здания, составление плана (части плана) этажа (этажей)						
4.	Здания, помещения прямоугольной формы (258,15 + 338,46)×0,6	100 кв. м	Табл. 3.1, п. 4.1	$\frac{258,15}{338,46}$	0,6	357,97
Оформление технического плана						
5.	Оформление технического плана 2294,64×1	объект	Табл. 3.1, п. 6	2294,64	1	2294,64
Итого						7 069,81

Базовая стоимость работ $C_{тп(б)} = 7\,069,81$ руб.

$$C_{(т)} = C_{тп(б)} \times K_{пер} = 7069,81 \times 5,268 = 37\,243,75 \text{ руб.},$$

где $K_{пер} = 5,268$ - коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости проектных работ в текущий уровень цен IV квартала 2023 года (согласно Приказу от 12.12.2022 № МКЭ-ОД/22-108 «Об утверждении и введении в действие коэффициентов пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, проектных и других видов работ (услуг), осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, на 2023-2025 годы»).

Ввиду того, что методикой не предусмотрен расчет стоимости работ по подготовке межевых планов, актов обследования, не представляется возможным произвести расчет стоимости кадастровых работ по Договорам №1 и №3.

7. Нормы времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденные приказом Госстроя РФ от 15.05.2002 года №79

Настоящий документ предназначен для определения затрат времени на работы по технической инвентаризации и государственному техническому учету объектов градостроительной деятельности, независимо от их назначения и принадлежности.

Нормы времени установлены в человеко - часах на указанный измеритель работы для основного исполнителя.

Несмотря на тот факт, что нормы времени, утвержденные приказом Госстроя РФ от 15.05.2002 года №79, касаются работ по технической инвентаризации, а не кадастровых работ по подготовке технического плана, в них содержатся нормы времени, которые могут быть полезны и для расчета стоимости кадастровых работ, например:

- Подготовка к обмерным работам;
- Обмерные работы снаружи и внутри;
- Описательные работы при инвентаризации основных строений ;
- Подсчет наружных площадей и объемов строений;
- Подсчет внутренних площадей здания с составлением экспликации;
- Обмер отдельных помещений внутри основного здания;
- Подсчет площади изменившихся помещений с внесением изменений в экспликацию и техническую документацию;
- Зарисовка в абрисе выявленных планировочных изменений ;
- Производство необходимых измерений;
- Установление оснований переоборудования помещений и благоустройства строений;
- Вычерчивание на плане выявленных изменений;
- Перечерчивание поэтажных планов зданий (в карандаше);
- Выявление и оформление сноса отдельных строений;
- Составление абриса, обмер строений по периметру выше цоколя с привязкой оконных и дверных проемов;
- Накладка поэтажных планов в карандаше в масштабе 1:100;
- Проставление внешних и внутренних линейных размеров, литер и нумераций, а также подпись плана по установленному образцу;
- Подсчет внутренних площадей и классификация отдельных комнат, составление экспликации. Подсчет итоговых показателей по зданию.

Таблица №7. Сравнительная таблица существующих методик расчета стоимости кадастровых работ

Критерий сравнения	Методика для ФГУП, находящихся в ведении Росреестра (Приказ Минэкономразвития от 18.01.2012 № 14)	Методика для ФГБУ "ФКП Росреестра" (Приказ ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.11.2019 № П/381)	Методика для ФГБУ "ФКП Росреестра" (Приказ ФГБУ "ФКП Росреестра" от 10.02.2022 № П/057-22)	Методика для ФГБУ, находящихся в ведении Росреестра, (опубликована на Федеральном портале проектов НПА 16.05.2019)	Порядок установления предельных максимальных цен и ставок на территории Республики Татарстан" (Постановление Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 9.08.2023 №109-3/нпс-2023)	Сборник цен "Подготовка технических планов зданий, помещений, сооружений. МРР-9.12-18", (Приказ Комитета г. Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 28.09.2018 № МКЭ-ОД/18-44)
Номер	1	2	3	4	5	6
Статус документа	Действует	Утратил силу	Действует	Не утвержден	Действует	Действует
Особенности	Не предусмотрен расчет трудозатрат при применении аналитического метода определения координат	Не все затраты времени на проведение работ имеют фиксированное значение (например: "трудоемкость не более 8,0 чел./час"), трудно оценить в каком размере применить трудозатраты. В расчете трудоемкости не учтено время на оформление кадастровым инженером декларации на объект недвижимости, время на расчет СКП определения площади здания.	Конкретные значения трудоемкости не приводятся.	Не все затраты времени на проведение работ имеют фиксированное значение (например: "трудоемкость не более 8,0 чел./час"), трудно оценить в каком размере применить трудозатраты. В расчете трудоемкости не учтено время на оформление кадастровым инженером декларации на объект недвижимости, время на расчет СКП определения площади здания.	Конкретные значения трудоемкости не приводятся. Предполагается что эти данные будут предоставлены организациями, осуществляющими кадастровую деятельность	Базовые цены, от которых напрямую зависит итоговая стоимость договора, рассчитаны только для г. Москвы
Виды документов, на которые распространяется	межевые планы	межевой план, технический план, акт обследования	межевой план, технический план, акт обследования	межевой план, технический план, акт обследования	межевой план, документы технической инвентаризации	технический план

Расчет стоимости работ не опирается на рыночные цены, в результате чего могут быть получены обоснованные (или предельные минимальные) значения стоимости кадастровых работ с позиции трудоемкости	+	Нет. В расчете стоимости участвует рентабельность, устанавливаемая индивидуально для каждого договора организацией, выполняющей работы. Учитывая, что рентабельность представляет собой отношение прибыли к выручке, то ее использование в расчетах означает, что организация опирается на ценовые ожидания о размерах полученной в результате исполнения договора выручке и прибыли	Нет. В расчете стоимости участвует рентабельность, устанавливаемая индивидуально для каждого договора организацией, выполняющей работы. Учитывая, что рентабельность представляет собой отношение прибыли к выручке, то ее использование в расчетах означает, что организация опирается на ценовые ожидания о размерах полученной в результате исполнения договора выручке и прибыли	Нет. Расчет стоимости работ опирается на размер ожидаемой выручки от выполнения договора. При этом размер выручки должен быть известен еще до заключения договора, таким образом хозяйствующий субъект будет опираться на рыночные цены или существующий опыт заключения аналогичных договоров.	Нет. Расчет цен опирается на коэффициент расчетной предпринимательской прибыли	± Расчет стоимости работ опирается на сборник базовых цен, который получен не известным путем, возможно путем анализа рынка
Методика позволяет рассчитать стоимость работ в самых простых условиях и для самого простого объекта (см. Договора №1-3) независимо от отнесения объекта к конкретному субъекту РФ	Да, для межевого плана	Да	Нет (только при наличии совокупности дополнительных сведений, в том числе о трудозатратах)	Да	Нет (только при наличии совокупности дополнительных сведений, в том числе о трудозатратах) + имеется привязка к территории субъекта Республики Татарстан	Нет, может применяться только на территории г. Москвы
Методика способна учесть увеличение количества	+	+	-	+	-	-

одновременно оформляемых объектов						
Методика способна учесть особенности вида выполняемых работ (например, раздел, объединение, уточнение границ - для участков; первичная постановка на учет, учет изменений сведений о координатах, площади - для объектов недвижимости)	Да, для межевого плана	+	Нет (только при наличии совокупности дополнительных сведений о трудовых затратах)	+	-	-
Методика способна учесть разные способы определения координат характерных точек границ объектов, в том числе различные методы геодезических и спутниковых геодезических измерений	Преимущественно да, но отсутствует расчет трудоемкости для аналитического метода определения координат при подготовке межевого плана	+	Нет (только при наличии совокупности дополнительных сведений, в том числе о трудовых затратах)	+	-	Да, для технических планов
Может ли методика адаптироваться к увеличению/уменьшению требований, предъявляемым к кадастровым	Да, так как в расчет трудоемкости могут быть включены (или наоборот исключены) новые виды работ, выполняемые кадастровым инженером	Да, так как в расчет трудоемкости могут быть включены (или наоборот исключены) новые виды работ, выполняемые	Нет	Да, так как в расчет трудоемкости могут быть включены (или наоборот исключены) новые виды работ, выполняемые кадастровым инженером	Нет	Нет

работам		кадастровым инженером				
Какие статистические данные требуется получить для расчета обоснованных (или предельных минимальных) значений стоимости кадастровых работ с использованием данной методики	1. Размер среднемесячной заработной платы специалиста (для получения наилучшего результата с разбивкой по регионам) 2. Среднее значение отношения Выручки организации за год к годовому Фонду оплаты труда (к сбору информации предлагается и более простой параметр - какой % от заказа в организации идет на оплату труда сотруднику, данная формулировка позволит легче получить ответ на вопрос от ИП и не больших частных организаций)	1. Размер среднемесячной заработной платы специалиста (для получения наилучшего результата с разбивкой по регионам) 2. Среднее значение отношения Себестоимости к годовому Фонду оплаты труда 3. Значение рентабельности для конкретных видов договоров	1. Сведения об оптимальных (или минимальных) трудовых затратах (трудоемкости) 2. Сведения о тарифах, в чел/часах 3. Сведения о коэффициенте затрат 4. Сведения о начислениях на тариф 5. Сведения об иных обоснованные затратах, необходимых для исполнения обязательств по договору 6. Значение рентабельности для конкретных видов договоров	1. Размер среднемесячной заработной платы специалиста (для получения наилучшего результата с разбивкой по регионам) 2. Среднее значение отношения Себестоимости к годовому Фонду оплаты труда 3. Размер ожидаемой выручки от выполнения конкретного вида работ 4. Ожидаемые затраты на выполнение конкретного вида работ	1. Сведения об оптимальных (или минимальных) трудовых затратах (трудоемкости) 2. Размер среднемесячной заработной платы специалиста (для получения наилучшего результата с разбивкой по регионам) 3. Среднее значение отношения затрат к годовому Фонду оплаты труда 4. Коэффициент расчетной предпринимательской прибыли	Требуется определить базовую цену выполнения работ в отношении самого простого объекта, в самых простых условиях, самым простым методом с точки зрения трудовых затрат
Требуется ли периодически обновлять статистическую информацию, участвующую в расчете стоимости работ	Да, особенно в части размера среднемесячной заработной платы	Да, особенно в части размера среднемесячной заработной платы	Да	Да, особенно в части размера среднемесячной заработной платы	Да, особенно в части размера среднемесячной заработной платы	Нет, приведение базовой стоимости работ, к текущему уровню цен осуществляется путем применения коэффициента пересчета (инфляционного изменения)

Полученные расчетные значения по Договорам №1-№3	Договор №1: Трудоемкость подготовки МП - 35,08 чел./час Стоимость работ - 31 794,40 рублей	Договор №1: Трудоемкость подготовки МП - 32,36 чел./час Стоимость работ - 28 258,43 рублей	Виду того, что методикой не предусмотрен расчет трудоемкости работ, не представляется возможным произвести расчет стоимости кадастровых работ по Договорам №1-3.	Договор №1: Трудоемкость подготовки МП - 32,36 чел./час Стоимость работ - 47 097,39 рублей	Виду того, что методикой не предусмотрен расчет трудоемкости работ по подготовке межевых планов, а также тот факт, что документ не касается подготовки технических планов и актов обследования, не представляется возможным произвести расчет стоимости кадастровых работ по Договорам №1-3.	Виду того, что методикой не предусмотрен расчет стоимости работ по подготовке межевых планов, не представляется возможным произвести расчет стоимости кадастровых работ по Договору №1.	
		Договор №2: Трудоемкость подготовки ТП - 36,12 чел./час Стоимость работ - 31 541,86 рублей		Договор №2: Трудоемкость подготовки ТП - 36,12 чел./час Стоимость работ - 52 569,77 рублей			Договор №2: Стоимость работ по подготовке технического плана 37 243,75 рублей
		Договор №3: Трудоемкость подготовки акта обследования - 11,18 чел./час Стоимость работ - 9 762,96 рублей		Договор №3: Трудоемкость подготовки акта обследования - 11,18 чел./час Стоимость работ - 16 271,60 рублей			Виду того, что методикой не предусмотрен расчет стоимости работ по подготовке актов обследования не представляется возможным произвести расчет стоимости кадастровых работ по Договору №3

Выводы

Нельзя отрицать, что государственное регулирование оказывает существенное влияние как на спрос, так и на предложение на рынке кадастровых работ. Под государственным регулированием здесь следует понимать, к примеру, принятие законов, вызывающих волны спроса и последующий их спад, или влияние на уровень предложения на рынке путем ужесточения требований, предъявляемых к кадастровым инженерам. При этом в 29 субъектах Российской Федерации имеет место и прямое контролирование цен на кадастровые работы региональными властями путем установления их предельных максимальных размеров в отношении бытовой недвижимости. Говорить об исключительно рыночном ценообразовании в таких условиях не приходится.

При этом общая ситуация с ценами на рынке кадастровых работ на бытовую недвижимость и на те объекты недвижимости, право на выполнение кадастровых работ в отношении которых разыгрывается на закупочных процедурах, неутешительна. Для профессионалов отрасли заниматься оформлением жилых домов, бань, участков ИЖС и ЛПХ становится все менее выгодным, давление оказывает и тот факт, что зачастую выиграть контракты на закупках можно только по заниженной стоимости. Надо отметить, что настоящим экспертам даже в таких тяжелых условиях удается обеспечивать себе достойный заработок за счет предоставления уникальных нишевых услуг, однако это не означает, что проблема ценообразования не сказывается негативно на отрасли в целом.

Представляется, что установление обоснованных (или предельных минимальных) цен на кадастровые работы может выступить в качестве механизма, способного поддержать как работников отрасли, страдающих от многолетнего отсутствия роста цен, так и выполнить функции социальной защиты населения, на которое также оказывают отрицательное влияние цены, заниженные за счет уменьшения качества выполнения процедур, обязательных в технологической цепочке при выполнении работ (как следствие, у граждан в дальнейшем возникают споры с соседями, тянущие за собой судебные издержки, либо проблемы с государственными органами из-за неправильного налогообложения, недостоверного учета характеристик объекта недвижимости и т.п.).

Несомненно, в этой ситуации **важно именно достижение баланса интересов как заказчиков кадастровых работ, так и их исполнителей**. При этом государство должно выступить в роли арбитра, способного нивелировать сложившуюся на рынке кадастровых работ диспропорцию. Нельзя забывать, что государственное воздействие по итогу должно способствовать стабильному развитию сферы кадастровых отношений в целом, поэтому на данном этапе стоит рассмотреть возможность установления обоснованных (или предельных минимальных) цен на кадастровые работы в статусе рекомендованных, и уже в дальнейшем, после оценки их влияния на рынок, сбора мнений участников профессионального сообщества, будет целесообразно говорить об установлении каких-либо обязательных цен.

Краеугольным камнем установления любых предельных или оптимальных цен (даже рекомендательного характера) является разработка и утверждение методики их расчета. При этом практика принятия нормативных актов о предельных максимальных размерах цен на кадастровые работы в отсутствие какой-либо методики показала свою несостоятельность¹¹.

¹¹ Апелляционное определение Верховного Суда РФ №8-АПГ16-6 от 30.06.2016 года

В ходе исследования мною были проанализированы 6 существующих методик расчета стоимости кадастровых работ, 4 из которых имеют статус официально применяемых документов. Каждая из методик имеет свою область применения и свои особенности: некоторые из них касались всех видов документов, подготавливаемых в результате кадастровых работ, а некоторые - только межевых или только технических планов. В работе также были приведены иные документы, сборники цен, норм времени, которые могут быть полезны при вычислении стоимости кадастровых работ.

По моему мнению, для получения значений оптимальных (и предельных минимальных) цен на кадастровые работы **следует использовать методику, опирающуюся в расчетах на трудоемкость выполняемых работ**, а не на сложившиеся рыночные цены. Корректный учет трудоемкости в расчете цены является предпосылкой того, что все предъявляемые к подготовке межевых, технических планов, актов обследования требования будут выполнены кадастровым инженером с необходимой добросовестностью. Также такая методика позволит уйти от ценовых ожиданий, вызванных установленными региональными властями предельными максимальными ценами на кадастровые работы, которые принимались без надлежащего экономического обоснования и зачастую экстремально занижены.

Отмечу, что методика расчета стоимости работ, где отправной точкой служит их трудоемкость, неизбежно будет привязана к цене нормативного человеко-часа. Цена нормативного человеко-часа, в свою очередь, опирается на размер заработной платы. Ни для кого не секрет, что в разных регионах нашей страны сложились различные уровни заработных плат и, соответственно, стоимостей товаров, работ (услуг), проживания и т.д. Привязка к размерам заработных плат специалистов в зависимости от территории выполнения работ позволит учесть в расчете стоимости кадастровых работ описанные региональные диспропорции. Несомненно, для расчетов потребуется качественная статистическая информация о заработной плате кадастровых инженеров с разбивкой по регионам, которую еще необходимо будет собрать и проанализировать.

При наличии качественно разработанной методики расчета оптимальных цен, **расчет минимальной стоимости кадастровых работ сводится к решению задачи по оформлению документов на самый простой объект в самых простых и выгодных для кадастрового инженера условиях при использовании самых современных, быстрых допустимых методов** (в исследовательской работе в качестве таких задач выступают условные задания по договорам №1- №3).

Ряд рассмотренных методик, опирающихся на размер трудоемкости работ, способен учитывать увеличение количества одновременно оформляемых объектов. При расчете предельных минимальных стоимостей кадастровых работ было бы также целесообразно привести их разбивку с привязкой к количеству объектов (по аналогии с существующими региональными актами, которыми установлены предельные максимальные стоимости работ с градацией: за 1 объект, за 2 объекта, за 3 объекта и т.д.).

Также в работе были рассмотрены методики, способные учесть особенности видов выполняемых работ (например, образование, раздел участка, уточнение его границ и т.д.), специфику примененных методов определения координат, вплоть до различных способов выполнения геодезических или спутниковых геодезических измерений. Такие методики, подробно учитывающие трудоемкость каждого из этапов работы для каждой конкретной процедуры, в дальнейшем будут способны адаптироваться и к постоянно изменяющимся требованиям к подготавливаемым кадастровым инженером документам. Это очень

ценные наработки, которые обязательно должны быть сохранены при создании методики расчета оптимальной (минимальной) стоимости кадастровых работ.

По результатам расчетов минимальной стоимости работ по подготовке межевого плана (по условному договору №1) разными методиками были получены следующие значения: 31 800 (методика №1), 28 300 (методика №2), 47 100 (методика №4) рублей. В отношении стоимости технического плана (условный договор №2) получены значения: 31 500 (методика №2), 52 600 (методика №4), 37 200 (методика №6 для г. Москвы) рублей. Стоимость акта обследования составила (условный договор №3): 9 800 рублей (методика №2), 16 300 рублей (методика №4). В настоящем абзаце приведены округленные значения.

При этом размер трудоемкости, рассчитанный разными методиками, в целом, не сильно отличался друг от друга, как для межевых, так и для технических планов, актов обследования, для методик №2 и №4 размеры трудоемкости были одинаковые, однако итоговые стоимости работ сильно отличаются.

Значительное отклонение стоимости работ, рассчитанной по Методике №4, относительно стоимостей, рассчитанных Методиками №1 и №2 (47 100 рублей за межевой план против 31 800 и 28 300 рублей; 52 600 рублей за технический план против 31 500 и 37 200 рублей; 16 300 рублей за акт обследования против 9 800 рублей), вызвано тем, что в Методике №4 стоимость работ помимо прочего опирается на размер ожидаемой выручки от выполнения договора и на размер ожидаемых затрат. Данные параметры сложно поддаются учету, при этом размер выручки должен быть известен (предположен) еще до заключения договора. Таким образом, хозяйствующий субъект, рассчитывая цену, опирается на рыночные цены или существующий опыт заключения аналогичных договоров, что отдаляет нас от определения оптимальной стоимости работ, не опирающейся на сложившиеся на рынке ценовые ожидания. По описанной причине, считаю, что Методика №4, в части применяемой в ней формулы для расчета стоимости работ, не подходит для расчета минимальных или оптимальных стоимостей.

Имеются схожие сложности и при применении Методики №2. Так, в методике №2 в расчете стоимости участвует рентабельность, устанавливаемая индивидуально для каждого конкретного договора организацией, выполняющей работы. Учитывая, что рентабельность представляет собой отношение прибыли к выручке, ее использование в расчетах снова означает, что организация в расчетах стоимости работ опирается на ценовые ожидания о размерах полученной в результате исполнения договора выручки и прибыли.

Учитывая вышеизложенное, а также данные сравнительной таблицы №7, мною отдано предпочтение формуле расчета стоимости работ, изложенной в Методике №1. Данная формула самая простая из имеющихся и, на мой взгляд, она требует наименьшего сбора дополнительных данных. При этом те сведения, которые еще предстоит получить для ее применения, наиболее понятны для исполнителей работ и могут быть предоставлены в целом любой организацией.

Рассмотрим теперь полученные в исследовательской работе значения минимальных стоимостей за выполнение кадастровых работ. Можно ли говорить, что они соответствуют рыночным ценам? Скорее нет, если вспомнить приведенные в начале работы Таблицу №1 и Диаграмму №1, в которых были показаны предлагаемые на рынке минимальные стоимости кадастровых работ в разных крупных городах страны (цены преимущественно расположены в диапазоне 5 000 - 10 000 рублей).

Неужели, получается, что все рассмотренные методики расчета стоимости реально не способны применяться для расчетов оптимальных и минимальных цен на кадастровые работы? Здесь я не соглашусь, однако отмечу, что **для расчета итоговых оптимальных (минимальных) значений стоимостей работ еще потребуется провести большую работу.**

К примеру, стоимость работ по уточнению границ земельного участка в районе 8000 - 10 000 рублей (пример стоимости, который можно увидеть в Челябинской области) при применении формулы расчета стоимости работ по Методике №1 обеспечивается только за счет **совокупного** сокращения размера заработной платы специалиста до значений 45 000 - 50 000 рублей, трудоемкости (например, когда работы по согласованию местоположения границ земельного участка переключаются непосредственно на заказчика кадастровых работ, в разрез с требованиями закона) и сокращением отношения выручки к фонду оплаты труда до предельных значений (когда 80-90% от выручки уходит на заработную плату специалистам).

Стоимость технического плана в размере 10 000 рублей при применении формулы расчета стоимости работ по Методике №1 также обеспечивается только за счет **совокупного** сокращения размера заработной платы специалиста до значений 45 000 - 50 000 рублей, сокращения трудоемкости на 20-30% относительно значения трудоемкости, полученного в расчетах в исследовательской работе, а также сокращения отношения выручки к фонду оплаты труда до предельных значений (когда 80-90% от выручки уходит на заработную плату специалистам).

Таким образом, полученные расчеты стоимости работ по формулам, содержащимся в методике №1, только подтвердили тезис, изложенный в начале работы о том, что организации, оказывающие услуги физическим лицам, почти никогда не получают прибыли, либо она минимальна (при этом ситуация, когда 80-90% от выручки уходит на заработную плату специалистам, возможно, может устраивать небольшую фирму или индивидуального предпринимателя, за счет чего рынок и сохраняет до сих пор заниженные цены).

Приведенные выше расчеты также однозначно доказывают, что установленные предельные максимальные цены на кадастровые работы в таких размерах, как 1500 - 5000 рублей, требуют скорейшего пересмотра, так как такие критические значения стоимостей не обеспечивают ни достойную заработную плату специалисту, ни способность организации оставаться на рынке, ни качество выполнения работ.

По моему мнению, в методиках №1, 2, 4 также **требуется произвести и переоценку трудоемкости отдельных видов работ**, что неизбежно скажется в дальнейшем и на итоговых значениях минимальных стоимостей.

Так, к примеру, при подготовке межевого плана по Методике №1 трудоемкость подготовительных работ по изучению документов составляет 12 чел./час, а по Методике №2 - 10,4 чел./час. При подготовке технического плана трудоемкость подготовительных работ по сбору и анализу документов по Методикам №2 и №4 составляет 13,1 чел./час. Фактически такой объем времени на изучение документов по стандартным договорам (не касается сложных дел, где требуется тщательный экспертный анализ исходных документов) кадастровым инженером не тратится. Поэтому, я считаю, что эту графу в расчете трудоемкости следует пересмотреть. Однако сложность вызывает тот факт, что кадастровый инженер в своей работе, помимо выполнения договоров, должен постоянно заниматься изучением непрерывно обновляющихся нормативно-правовых актов,

осваивать новое оборудование и способы выполнения работ, повышать свою квалификацию и т.д. Представляется, что указанные временные затраты тоже подлежат учету при расчете стоимости договора, поэтому не допустимо экстремально занижать объем трудовых затрат на подготовительные работы.

Также я бы пересмотрела значения трудоемкости работ по вычерчиванию графической части межевого плана. Полученные в исследовании значения трудоемкости на выполнение данной работы - 6,4 чел./час, 5,6 чел./час. Для стандартных объектов, в случае если кадастровый инженер пользуется современным программным обеспечением, позволяющим автоматизировать процессы создания графической части межевого плана, эти показатели явно завышены.

Отмечу, что в Методиках №2 и №4 не все затраты времени на проведение работ имеют фиксированное значение (например: "трудоемкость не более 8,0 чел./час"), что делает затруднительным оценку, в каком именно размере необходимо применить трудоемкость для конкретного договора. Считаю, что значения трудоемкости все-таки должны быть фиксированными.

Учитывая вышеизложенное, по результатам исследовательской работы, мною были сформулированы следующие предложения:

1. За основу расчета оптимальной и минимальной стоимости кадастровых работ взять формулы, принятые Методикой №1 (Приказ Минэкономразвития от 18.01.2012 № 14):

$$\text{Размер_платы} = \text{Трудоемкость} * \text{Цена_нормочас} * (1 + \text{НДС}),$$
$$\text{Цена_нормочас} = \frac{\text{ЗП_исп}}{\text{Рабочее_время}} * \frac{\text{Выручка}}{\text{ФОТ}}$$

На мой взгляд, Методика №1 содержит самую понятную формулу расчета размера платы, в ней отсутствуют отсылки к дополнительным значениям ожидаемой от договора выручки, рентабельности для конкретных видов договоров, коэффициенты расчетной предпринимательской прибыли и т.д., которые, во-первых, опираются на рыночные ожидания стоимости работ, а во-вторых, статистические показатели данных критериев трудно поддаются сбору.

2. Для корректного расчета цены нормативного человеко-часа требуется провести исследование оптимального соотношения выручки организации к размеру фонда оплаты труда.

Для расчета среднего статистического значения данного показателя предлагается провести опрос среди членов Совета работодателей кадастровых инженеров - специализированного органа Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров», среди членов Высшей экспертной коллегии Ассоциации, а также в социальных сетях, мессенджерах Ассоциации.

Предполагается, что крупные работодатели рынка смогут без проблем предоставить статистическую информацию о соотношении годовой выручки к годовому фонду оплаты труда. Также здесь возможно упростить для понимания опрашиваемых, что им достаточно ответить на вопрос: "какой процент от стоимости заказа вы тратите на заработную плату специалистам?". Учитывая широкую практику расчета заработной платы в зависимости от

выполненных объемов работ, думаю многие работодатели без труда смогут ответить на него, даже если это небольшая организация с ограниченным штатом или индивидуальный предприниматель.

3. Провести работу по созданию единого сборника норм времени, затрачиваемого на выполнение кадастровых работ. В качестве исходных данных могут быть использованы существующие в Методиках №1, №2, №4 сведения о трудоемкости работ, однако они потребуют доработки. К примеру, в Методиках №2 и №4 не учтены затраты времени на оформление кадастровым инженером декларации на объект недвижимости, на расчет СКП определения площади здания (требования, касающиеся СКП, - относительно новые требования при подготовке технических планов). Также не все затраты времени на проведение работ в указанных методиках имеют фиксированное значение. Здесь необходимо провести работу по обновлению информации, способную учесть как актуальные требования к подготовке документов, так и использование инженерами самых современных методов работы, программных средств, оборудования, способных автоматизировать многие рабочие процессы.

Для сбора статистической информации о трудоемкости работ предлагается провести опрос среди членов Совета работодателей кадастровых инженеров - специализированного органа Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров», среди членов Высшей экспертной коллегии Ассоциации, а также в социальных сетях, мессенджерах Ассоциации. Также для решения данной задачи представляется возможным привлечь разработчиков программного обеспечения, используемого при подготовке межевых, технических планов, актов обследования. Программное обеспечение могло бы отслеживать и передавать информацию о времени, которое затратил кадастровый инженер на подготовку того или иного документа, того или иного раздела в нем.

4. Провести работу по сбору и анализу статистической информации о заработной плате кадастровых инженеров с разбивкой по регионам.

Для расчета среднего статистического значения данного показателя предлагается провести опрос среди членов Совета работодателей кадастровых инженеров - специализированного органа Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров», среди членов Высшей экспертной коллегии Ассоциации, а также в социальных сетях, мессенджерах Ассоциации. Представляется возможным запросить информацию о размерах заработных плат кадастровых инженеров, работающих в штате ПКК "Роскадастр".

5. Рассчитанные по полученной методике значения оптимальных цен на кадастровые работы (на ряд конкретных стандартных объектов) опубликовать в качестве рекомендованных для применения (с разбивкой по регионам).

6. Произвести расчеты предельных минимальных цен на кадастровые работы в отношении бытовой недвижимости путем решения задач по оформлению документов на самые простые объекты в самых простых и выгодных для кадастрового инженера условиях, при использовании самых современных, быстрых допустимых методов с разбивкой по видам работ: раздел, образование, уточнение границ, первичный учет объекта и т.д. и по объемам одновременно оформляемых объектов. Полученным

значениям минимальных цен придать статус рекомендованных и оценить их дальнейшее влияние на рынок.

7. В срочном порядке пересмотреть установленные в регионах предельные максимальные размеры стоимости кадастровых работ в критических значениях 1 500 - 5 000 рублей.

Источники

1. Энциклопедия кадастрового инженера. Учебное пособие / Под общ. ред. М.И. Петрушиной, А.Г. Овчинниковой. - М.: Кадастр недвижимости, 2015.
2. "Отдельные вопросы ценообразования на рынке кадастровых работ" Калюкина Н.В., Овчинникова А.Г., "Кадастр недвижимости" №2(67) 2022.
3. "К вопросу об определении цены договора подряда на выполнение кадастровых работ" Кондратьев В.А. "Имущественные отношения в Российской Федерации". 2018. № 2 (197). С. 76-81.
4. "Стоимость кадастровых работ - по методике и по здравому смыслу о методике определения размера платы за оказание услуг" А.А. Семенищенков, "Кадастр недвижимости" №1(26) 2012.
5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
6. Апелляционное определение Верховного Суда РФ №8-АПГ16-6 от 30.06.2016 года.
7. Официальный сайт Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» <https://ki-rf.ru/sprav/>.
8. "Методика определения платы и ее предельных размеров за проведение кадастровых работ для федеральных государственных унитарных предприятий, находящихся в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в целях выдачи межевого плана", утвержденная Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 января 2012 г. № 14.
9. "Методика определения размера платы и предельных размеров платы за проведение ФГБУ "ФКП Росреестра" работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования", которая была утверждена Приказом ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.11.2019 № П/381.
10. "Методика определения размера платы за оказание отдельных услуг ФГБУ "ФКП Росреестра", утвержденная Приказом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" от 10 февраля 2022 г. N П/057-22 "Об оказании отдельных видов приносящей доход деятельности".
11. "Методика определения размера платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, технического плана, акта обследования федеральными государственными бюджетными учреждениями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии", опубликованная на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов 16 мая 2019 г. (<https://regulation.gov.ru/projects#departments=6&npa=91340>).
12. "Порядок установления предельных максимальных цен на кадастровые работы и ставок на техническую инвентаризацию жилищного фонда на территории Республики Татарстан", утвержденный Постановлением Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 9 августа 2023 г. N 109-3/нпс-2023 .
13. Сборник цен "Подготовка технических планов зданий, помещений, сооружений. МРР-9.12-18", утвержденный и введенный в действие приказом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 28.09.2018 № МКЭ-ОД/18-44.
14. Нормы времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденные приказом Госстроя РФ от 15.05.2002 года №79.
15. Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель, утвержденный приказом Роскомзема от 28.12.1995 года №70 и введенный в действие с 1 января 1996 г.
16. Информационный бюллетень № 1 (комментарий к Сборнику цен, М. Роскомзем, 1996 г.).

17. Цены и нормы ОНЗТ на комплекс работ (почвенные и геоботанические изыскания, солевая съемка мелиорированных земель, аэрофото геодезические работы). Дополнение к Сборнику цен и ОНЗТ (М. Роскомзем, 1996 г.).
18. Глава 30. Цены и нормы ОНЗТ на услуги по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель (Дополнение к Сборнику цен М.Роскомзем, 1996 г.).
19. Приказ Росземкадастра от 10.01.2003 г. № НК/25 «О повышающих коэффициентах на 2003 год к ценам «Сборника цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель» (М., Роскомзем, 1996)».
20. Приказы Минэкономразвития России от 11.11.2003 г. № 337, от 09.11.2004 г. № 298, от 03.11.2005 г. № 284, от 03.11.2006 г. № 359, от 19.11.2007 г. № 401, от 12.11.2008 г. № 392, от 13.11.2009 г. № 465, от 27.10.2010 г. № 519, от 01.11.2011 г. № 612, от 31.10.2012 г. №707, от 07.11.2013 №652, от 29.10.2014 г. №685, от 20.10.2015 г. № 772, от 18.11.2015 г. № 854, от 03.11.2016 г. № 698, от 30.10.2017 г. № 579, от 30.10.2018 г. № 595, от 10.12.2019 г. № 793, от 30.10.2020 г. № 720, от 21.10.2021 г. № 684, от 19.10.2022 г. № 5734 «Об установлении коэффициента-дефлятора».
21. Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания, утвержденный постановлением Госстроя России от 23.12.2003 г. № 213.
22. Методическое пособие по определению стоимости инженерных изысканий для строительства (выпуск 1) Москва, 2004 г., Госстрой России, разработанное ФГУП ПНИИИС при участии АО «Институт Гидропроект» и ООО НПЦ «Ингеодин» в соответствии с действующим порядком ценообразования в инженерных изысканиях.
23. Письма Министерства регионального развития России о применении Индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, которые направляются в территориальные органы ежеквартально.
24. Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений. Рекомендован письмом Росстроя от 24.05.2006 №СК-1976/02 (содержит цены по обмеру промышленных зданий, сооружений и отдельных элементов: кровли, фасадов, фундаментов и т.п.).

Сведения о рыночной стоимости кадастровых работ:

1. Официальный сайт Единой информационной системы в сфере закупок <https://zakupki.gov.ru>
2. г. Москва: <https://moskvakadastr.ru/vidyi-rabot/>
3. г. Санкт-Петербург <https://lenoblkad.ru/>
4. г. Челябинск <https://www.chelcad74.ru/price/>
5. г. Тюмень <https://cadastral-engineer.ru/kadastrye-raboty-v-tyumeni-i-tyumenskoj-oblasti/>
6. г. Екатеринбург <http://geo-id.ru/price/>
7. г. Воронеж <http://mykadastr36.ru/price.html>
8. г. Сургут <https://кадуслуги.рф/gorod/Surgut>
9. г. Самара <https://svzk.ru/contacts/>
10. г. Саратов <https://zennit.ru/saratov/services/dlya-fizicheskikh-lits/usluga-kadastrykh-inzhenerov/>
11. г. Тверь <http://bti-tver.ru/tseny>
12. г. Краснодар <https://btidelo.ru/bti/>

Сведения о заработной плате:

1. <https://hh.ru/>
2. Среднемесячная начисленная заработная плата по видам экономической деятельности в расчете на одного работника в январе – июле 2023 года. Росстат.
<https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/dp00/ip00280r.htm>
3. Среднемесячная заработная плата в целом по Российской Федерации. Росстат.
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326052/
4. Среднемесячная заработная плата в субъектах Российской Федерации за 2023 год. Росстат.
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_460474/c478bf0c7f94d66c440baa7a4a02bf8a98b10562/

Нормативные акты, устанавливающие предельные максимальные цены на кадастровые работы в различных субъектах РФ:

1. Закон Республики Адыгея от 04.03.2020 № 319 "О внесении изменений в Закон Республики Адыгея "О предельных максимальных ценах (тарифах, расценках, ставках и тому подобном) кадастровых работ по изготовлению межевого плана в отношении отдельных земельных участков"; Закон Республики Адыгея от 03.06.2019 № 240 "О предельных максимальных ценах (тарифах, расценках, ставках и тому подобное) кадастровых работ по изготовлению межевого плана в отношении отдельных земельных участков";
2. Закон Республики Бурятия от 07.07.2022 № 2211-VI "О внесении изменений в Закон Республики Бурятия "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ и работ по подготовке проекта межевания земельного участка или земельных участков на территории Республики Бурятия"; Закон Республики Бурятия от 06.07.2021 № 1602-VI "О внесении изменений в статью 2.5 Закона Республики Бурятия "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ и работ по подготовке проекта межевания земельного участка или земельных участков на территории Республики Бурятия"; Закон Республики Бурятия от 13.05.2020 № 950-VI "О внесении изменения в Закон Республики Бурятия "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ и работ по подготовке проекта межевания земельного участка или земельных участков на территории Республики Бурятия";
3. Постановление Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 25.04.2022 № 92-ПП "Об установлении предельных максимальных цен на проведение кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Кабардино-Балкарской Республики";
4. Закон Карачаево-Черкесской Республики от 17 мая 2011 года N 31-РЗ «Об установлении предельных максимальных цен (расценок) кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства» (с изменениями на 24 ноября 2021 года) (в ред. Законов Карачаево-Черкесской Республики от 14.05.2015 N 28-РЗ, от 26.09.2018 N 62-РЗ, от 24.11.2021 N 78-РЗ);
5. Постановление Правительства Республики Коми от 02.07.2021 № 323 "О внесении изменений в постановление Правительства Республики Коми от 26 ноября 2020 г. № 570 "Об установлении предельных максимальных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости"; Постановление Правительства Республики Коми от 26.11.2020 № 570 "Об установлении предельных максимальных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости"
6. Приказ Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 20.08.2021 № 18 "О внесении изменений в приказ ГКЦ РС (Я) от 19.12.2011 №101 "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении земельных участков" (Зарегистрирован 24.08.2021 № RU140142022079); Приказ Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия) от 29.03.2019 № 7 "О внесении изменений в приказ ГКЦ РС (Я) от 19.12.2011 №101 "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении земельных участков" (Зарегистрирован 01.04.2019 № RU140142019359)
7. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ТАРИФАМ от 18.07.2014 N 9-1/нпс Об установлении предельных максимальных цен на кадастровые работы на территории Республики Татарстан в отношении земельных участков; ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО ТАРИФАМ от 09.08.2023 № 109-3/нпс-2023 «Об утверждении Порядка установления предельных максимальных цен на кадастровые работы и ставок на техническую инвентаризацию жилищного фонда на территории Республики Татарстан»
8. Постановление Правительства Удмуртской Республики от 28.10.2021 № 584 "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, а также кадастровых работ по подготовке проекта межевания земельного участка или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения"
9. Постановление Правительства Республики Хакасия от 19.04.2022 № 197 "Об установлении предельных максимальных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, на территории Республики Хакасия"
10. Постановление Алтайского краевого Законодательного Собрания от 22.10.2020 № 286 "О внесении изменений в постановление Алтайского краевого Совета народных депутатов от 28 февраля 2007 года №

120 "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства"; АЛТАЙСКИЙ КРАЕВОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 28 февраля 2007 года N 120 Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства (с изменениями на 22 октября 2020 года) в ред. Постановлений Алтайского краевого Законодательного Собрания от 23.12.2009 N 722, от 28.09.2012 N 444, от 06.05.2015 N 130, от 28.09.2015 N 268, от 30.03.2018 N 66, от 22.10.2020 N 286)

11. Постановление Правительства Ставропольского края от 11.05.2020 № 248-п "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства"

12. Закон Астраханской области от 10.02.2020 № 12/2020-ОЗ "О внесении изменения в Закон Астраханской области "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства"
<https://docs.cntd.ru/document/819004356?marker>

13. ПРАВИТЕЛЬСТВО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 25 июня 2018 года N 230-пп Об установлении предельных максимальных цен на кадастровые работы (с изменениями на 19 сентября 2022 года)(в ред. постановлений Правительства Белгородской области от 06.04.2020 N 131-пп, от 27.06.2022 N 385-пп, от 19.09.2022 N 558-пп)

14. Закон Владимирской области от 04.10.2022 № 94-ОЗ "О внесении изменения в Закон Владимирской области "О предельных максимальных ценах кадастровых работ на территории Владимирской области"; Закон Владимирской области от 02.07.2021 № 66-ОЗ "О внесении изменений в Закон Владимирской области "О предельных максимальных ценах кадастровых работ на территории Владимирской области";Закон Владимирской области от 10.12.2019 № 126-ОЗ "О внесении изменений в Закон Владимирской области "О предельных максимальных ценах кадастровых работ на территории Владимирской области"Закон Владимирской области от 04.05.2018 № 44-ОЗ "О предельных максимальных ценах кадастровых работ на территории Владимирской области"

15. Приказ министерства конкурентной политики Калужской области от 02.08.2021 № 17-ПК "О внесении изменений в постановление министерства конкурентной политики и тарифов Калужской области от 23.09.2009 № 57-эк «Об установлении предельных максимальных цен на кадастровые работы в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства» (в ред. постановления министерства конкурентной политики и тарифов Калужской области от 18.03.2010 № 17-эк)"

16. Закон Костромской области от 12.07.2022 № 246-7-ЗКО "О предельных максимальных ценах кадастровых работ на территории Костромской области"

17. ПРАВИТЕЛЬСТВО КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 28 мая 2018 года N 162 Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ (с изменениями на 29 июня 2022 года) (в ред. Постановлений Правительства Курганской области от 30.12.2020 N 452 от 30.06.2021 N 187 от 29.06.2022 N 210); ПРАВИТЕЛЬСТВО КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 28 мая 2018 года N 162 Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ (с изменениями на 29 июня 2022 года) (в ред. Постановлений Правительства Курганской области от 30.12.2020 N 452 от 30.06.2021 N 187 от 29.06.2022 N 210)

18. Постановление Администрации Курской области от 29.11.2021 № 1248-па "Об установлении предельных максимальных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд, и расположенных на таких земельных участках гаражей на территории Курской области"

19. Постановление Правительства Ленинградской области от 21.06.2022 № 413 "Об установлении предельных максимальных цен (тарифов) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости в Ленинградской области, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области в сфере кадастровой деятельности"; Постановление Правительства Ленинградской области от 08.12.2022 № 903 "Об определении уровня инфляции, применяемого для индексирования предельных максимальных цен (тарифов) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости в Ленинградской области, на 2023 год"

20. Приказ управления потребительского рынка и ценовой политики Липецкой области от 03.10.2022 № 14-ц "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости на территории Липецкой области, и признании утратившим силу приказа управления потребительского рынка и ценовой политики Липецкой области от 25 апреля 2018 года № 30-ц "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства на территории Липецкой области"
21. Постановление Правительства Новосибирской области от 25.08.2022 № 405-п "Об установлении предельных максимальных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства на территории Новосибирской области, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости"
22. РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИКАЗ от 30 декабря 2009 года N 319/83 Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Омской области (с изменениями на 3 июня 2021 года) (в ред. Приказов Региональной энергетической комиссии Омской области от 14.05.2015 N 76/26 от 14.06.2018 N 62/38 от 03.06.2021 N 77/34)
23. ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 8 июня 2018 года N 336-п Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении отдельных видов земельных участков, предоставленных гражданам или общественным объединениям на территории Оренбургской области (с изменениями на 29 июня 2020 года) в ред. Постановления Правительства Оренбургской области от 29.06.2020 N 530-п
24. Постановление Правительства Псковской области от 16.06.2022 № 11 "О предельных максимальных ценах кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества" Постановление Администрации Псковской области от 23.12.2021 № 475 "О предельных максимальных ценах кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости"
25. РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 10 августа 2011 года N 117-ПК Об утверждении предельных максимальных цен на кадастровые работы в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и строительства гаражей для собственных нужд (с изменениями на 15 июня 2022 года) (в ред. Постановлений РЭК Свердловской области от 27.09.2017 N 101-ПК от 30.10.2018 N 168-ПК от 15.06.2022 N 69-ПК); РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 10 августа 2011 года N 117-ПК Об утверждении предельных максимальных цен на кадастровые работы в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и строительства гаражей для собственных нужд (с изменениями на 15 июня 2022 года) (в ред. Постановлений РЭК Свердловской области от 27.09.2017 N 101-ПК от 30.10.2018 N 168-ПК от 15.06.2022 N 69-ПК)
26. Закон Смоленской области от 29.09.2021 № 87-з "О внесении изменений в областной закон "О предельных максимальных ценах кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, на территории Смоленской области"; Закон Смоленской области от 27.02.2020 № 4-з "О внесении изменений в областной закон "О предельных максимальных ценах кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, на территории Смоленской области"; Закон Смоленской области от 28.02.2019 № 5-з "О внесении изменений в областной закон "О предельных максимальных ценах кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, на территории Смоленской области"; Закон Смоленской области от 03.04.2018 № 41-з "О предельных максимальных ценах кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, на территории Смоленской области"
27. Закон Тамбовской области от 27.07.2022 № 137-З "О предельных максимальных ценах кадастровых работ, выполняемых в отношении отдельных категорий земельных участков и расположенных на таких земельных участках отдельных объектов недвижимости, на территории Тамбовской области"

28. Закон Тульской области от 29.09.2022 № 88-ЗТО "О внесении изменений в статью 2 Закона Тульской области "Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ на территории Тульской области"

29. Приказ департамента тарифной политики, энергетики и жилищного - коммунального комплекса Ямало-Ненецкого автономного округа от 11.03.2020 № 17-т «Об установлении предельных максимальных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости на территории ЯНАО».