

«Иногда на словах очень сложно  
объяснить то, что у тебя в голове.»

Куликова Г.А.

Информационные технологии при расчете  
экономической эффективности для предприятия  
на примере работы с Земельным кодексом РФ.

**Для достижения конечной цели были решены следующие задачи:**

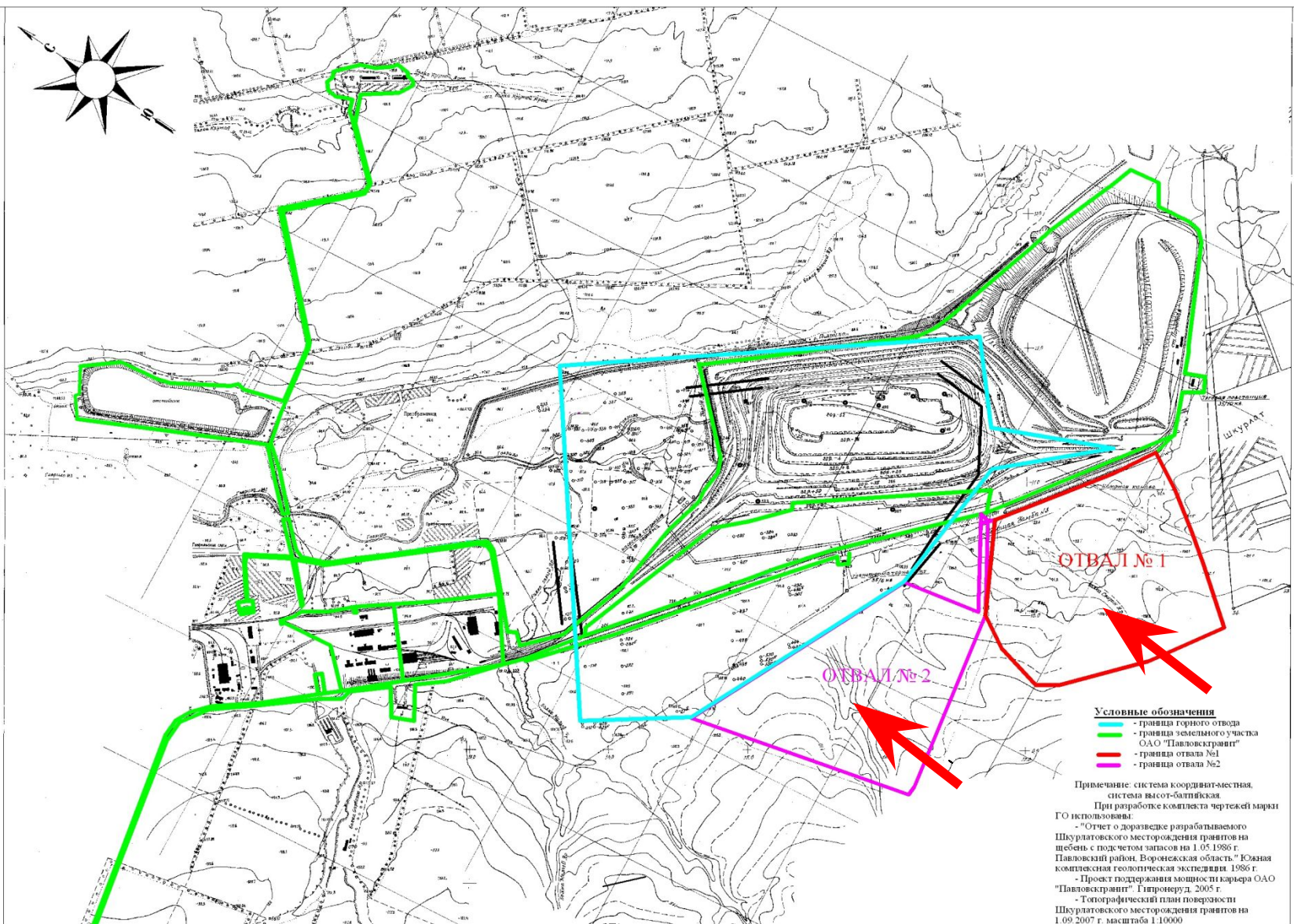
- 1. перевод земельных участков из категории в категорию.**
- 2. группировка земельных участков по определенным параметрам;**
- 3. переоценка удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков;**
- 4. определение кадастровой стоимости.**



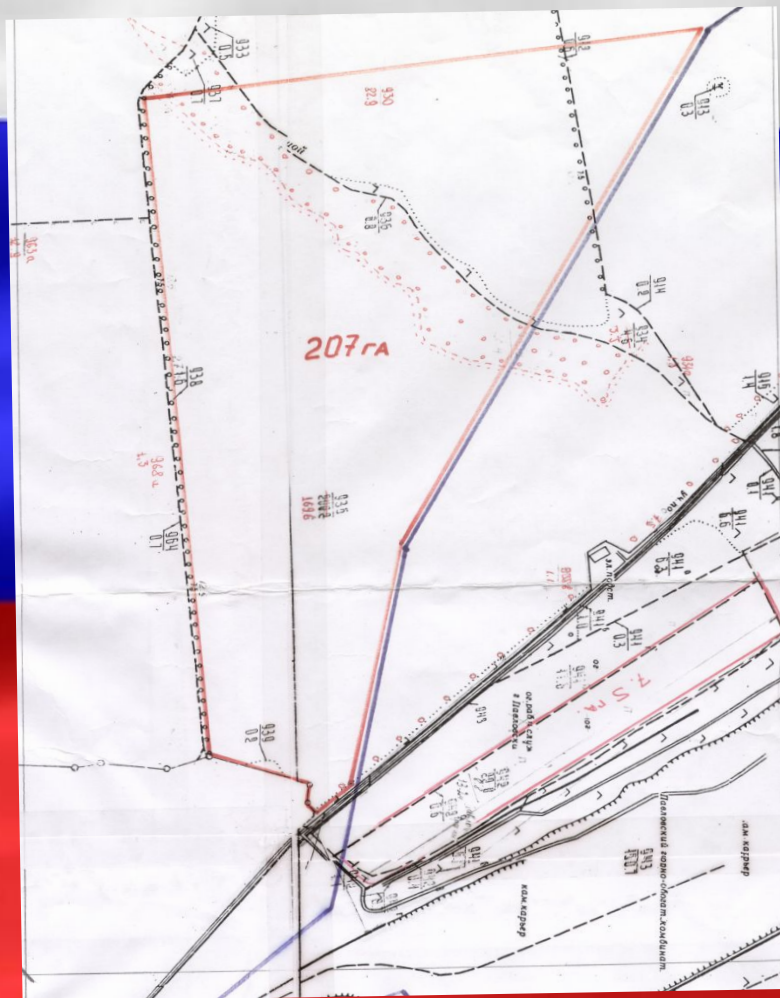


При выборе земельного участка рассматривались два варианта размещения

Схема расположения 1 и 2 варианта размещения Отвала №2



# Ситуационный план испрашиваемого земельного участка ориентировочной площадью 207 га



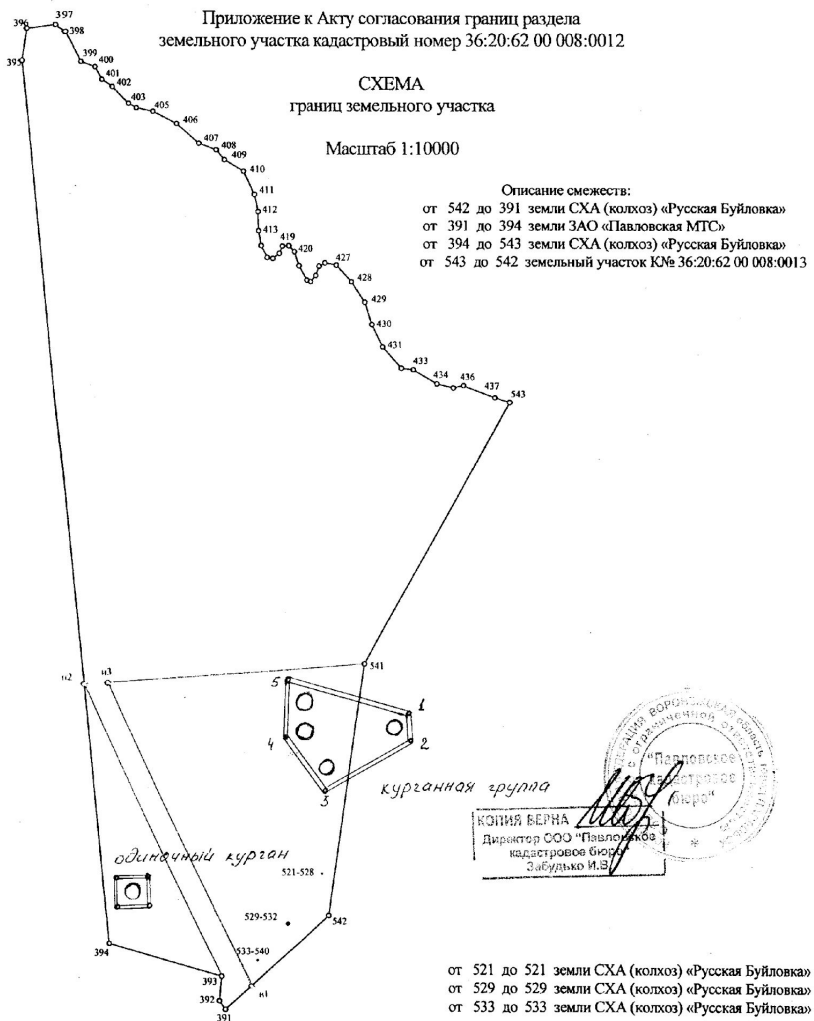
Приложение к Акту согласования границ раздела  
земельного участка кадастровый номер 36:20:62.00.008:0012

СХЕМА  
границ земельного участка

Масштаб 1:10000

Описание смежеств:

от 542 до 391 земли СХА (колхоз) «Русская Буйловка»  
от 391 до 394 земли ЗАО «Павловская МТС»  
от 394 до 543 земли СХА (колхоз) «Русская Буйловка»  
от 543 до 542 земельный участок К№ 36:20:62.00.008:0013



КОПИЯ ВЕРНА  
Директор ООО «Павловское  
кадастровое бюро»  
Забудько И.В.

от 521 до 521 земли СХА (колхоз) «Русская Буйловка»  
от 529 до 529 земли СХА (колхоз) «Русская Буйловка»  
от 533 до 533 земли СХА (колхоз) «Русская Буйловка»

Исполнитель работ:

(подпись)

*Мухоморова Е.Е.*  
(Ф.И.О.)  
«ОВ» *Искра* 2006г.

Руководитель работ:

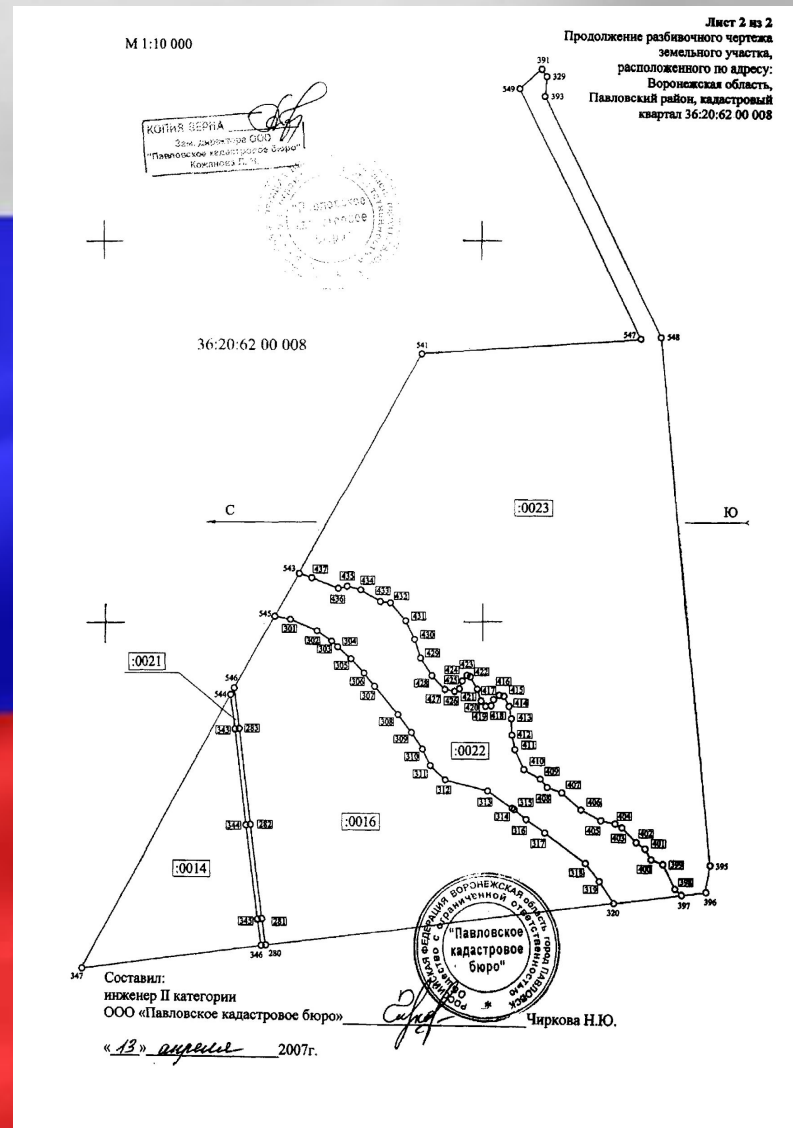
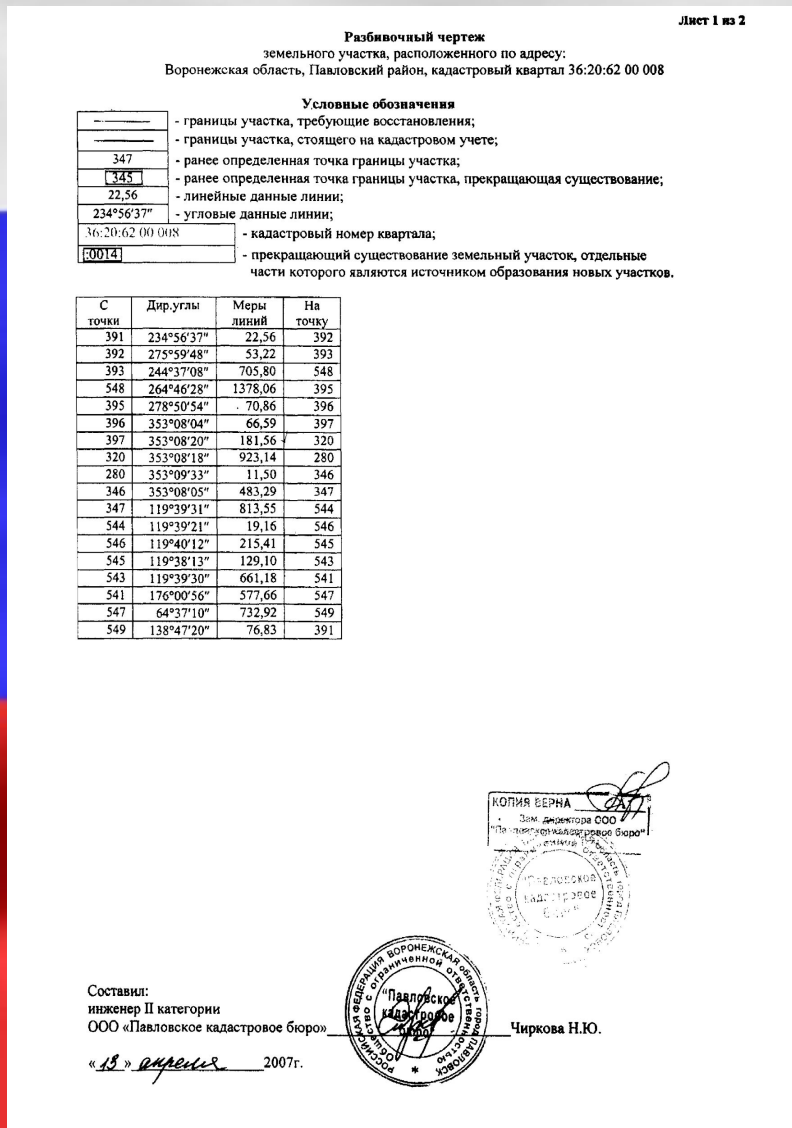
Директор ООО «Павловское кадастровое бюро»

И.В.Забудько

При обследовании учитывались  
находящиеся на земельном участке  
памятники археологии и объекты  
культурного наследия  
«Курганная группа у с.Шкурлат-3-й»

- При формировании участка и обнаружении наличия объектов культурного наследия произошла корректировка проекта поддержания мощности карьера с изменением площадей под размещение отвалов с 207 га на 173,8 га за счет увеличения высоты отвалов

# При межевании объекта кадастрового учета образовались пять земельных участка. Представлены документы из землеустроительного дела. Разбивочный чертеж



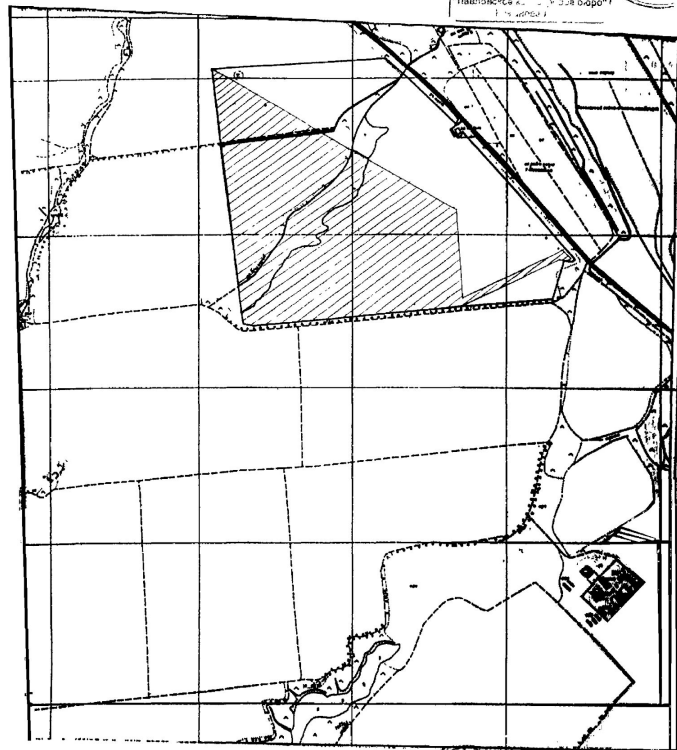


# Ситуационный план

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН  
земельного участка К№ отсутствует

Масштаб 1:25 000

КОПИЯ УЧЕДА  
Зем. дел. ст. 104 ст. 104  
"Павловское к. дел. бюро"



Исполнитель работ:  
инженер II категории  
ООО «Павловское кадастровое бюро»



Чиркова Н.Ю.

По материалам землеустроительного дела был осуществлен государственный кадастровый учет.

**Управление Роснедвижимости по Воронежской области**

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**

"17" *сентября* 2008г. № *20-2/08-493*

В.1

1	Кадастровый номер <u>36:20:62 00 008:0022</u>		2	Лист № 1	3	Всего листов 2		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера -							
5	Наименование участка <u>Землепользование</u> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">6</span> -							
7	Местоположение <u>Воронежская область, Павловский район; центральная часть кадастрового квартала 36:20:62 00 008</u>							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь	-	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/: <u>Для сельскохозяйственного производства</u>							
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -							
11	Площадь: <u>186200 кв.м.</u>	12	Нормативная цена: -	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки: <u>Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Сведения о регистрации прав отсутствуют.</u>							
17	Цель предоставления выписки: <u>В соответствии с заявлением</u>							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ				
			18.2	Номера образованных участков: -				
			18.3	Номера ликвидируемых участков: -				



Заместитель начальника межрайонного (территориального) отдела №4

Должность

М.П.

*Куликов А.И.*  
Подпись

/Куликов А.И./

Фамилия И.О.



АДМИНИСТРАЦИЯ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07.12.2006 № 999  
г. Воронеж

О переводе земельных участков  
сельскохозяйственного назначения  
в категорию земель промышленного  
и иного специального назначения в  
Павловском муниципальном районе

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004г. № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" и постановлением администрации области от 04.05.2005г. №309 "О мерах по реализации Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", рассмотрев ходатайство администрации Павловского муниципального района от 31.10.2006г. № 027\1618

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Перевести:

- земельный участок площадью 93,7 га, кадастровый номер 36:20:62 00 008:0023, местоположение: Воронежская область, Павловский район, расположенный в центральной части кадастрового квартала 36:20:62 00 008;
- земельный участок площадью 7606 кв.м., кадастровый номер 36:20:62 00 008:0021, местоположение: Воронежская область, Павловский район, северная часть кадастрового квартала 36:20:62 00 008;
- земельный участок площадью 15,8 га, кадастровый номер 36:20:62 00 008:0014, местоположение: Воронежская область, Павловский район, расположен в северной части кадастрового квартала 36:20:62 00 008;
- земельный участок площадью 44,9 га, кадастровый номер 36:20:62 00 008:0016, местоположение: Воронежская область, Павловский район, расположен в центральной части кадастрового квартала 36:20:62 00 008;
- земельный участок площадью 186200 кв.м., кадастровый номер 36:20:62 00 008:0022, местоположение: Воронежская область, Павловский район, центральная часть кадастрового квартала 36:20:62 00 008

из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения.

2. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя губернатора области Павловского И.И.

Исполняющий обязанности  
губернатора области



С.М.Наумов

Для использования по назначению  
оформлена документация по  
земельного участка из категории  
земли сельскохозяйственного  
категорию земель – земли пр  
и иного специального назнач

# Получен кадастровый план с категорией земель промышленности и иного специального назначения

В.1

Управление Роснедвижимости по Воронежской области

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

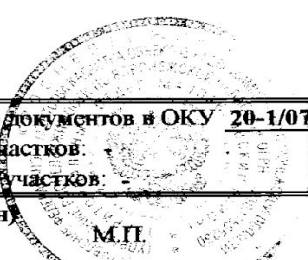
**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**

"03" июля 2014г. № 20-2/04-1353

1	Кадастровый номер <b>36:20:62 00 008:0073</b>						2	Лист № 1	3	Всего листов 8
<b>Общие сведения</b>										
4	Предыдущие номера -									
5	Наименование участка <b>Единое землепользование</b> <span style="float: right;">6 -</span>									
7	Местоположение <b>Воронежская область, Павловский район, кадастровый квартал 36:20:62 00 008</b>									
8	Категория земель:									
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
8.2	-	-	весь	-	-	-	-	-		
9	Разрешенное использование /назначение/: <b>Для размещения отвалов вскрышных пород</b>									
10	Фактическое использование /характер деятельности/:-									
11	Площадь: <b>1737806 ± 2307 кв.м.</b>	12	Нормативная цена: -	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -	Кадастровая стоимость: <b>640885474.74 руб</b>		
15	Сведения о правах:									
16	Особые отметки: <b>План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.</b>									
17	Цель предоставления выписки: <b>В соответствии с заявлением</b>									
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ <b>20-1/07-2957</b>							
18.2		Номера образованных участков: -								
18.3		Номера ликвидируемых участков: -								

Заместитель начальника территориального отдела №4 (Павловский район)

Должность



М.П.

подпись

**/Новиков В.А./**

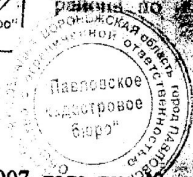
Фамилия И.О.

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.03.2007 № 136

г. Павловск

Копия верна  
Зам. директора ООО  
Павловское кадастровое бюро  
Ковалева П. И.



О предоставлении земельных участков  
в аренду ОАО «Павловскгранит» и  
объединении их в единое землепользование

Рассмотрев ходатайство ОАО «Павловскгранит» от 01.02.2007 года вх. № 027/239, руководствуясь статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», учитывая сообщение от 30.01.2007 года в районной общественно-политической газете «Вести Придонья» о наличии земельных участков для размещения отвалов вскрышных пород, решение комиссии по управлению и распоряжению государственными и муниципальными земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися на территории Павловского муниципального района от 06.03.2007 года

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить открытому акционерному обществу «Павловскгранит» в аренду сроком на 49 лет следующие земельные участки из земель промышленности и иного специального назначения, разрешенное использование - для размещения отвалов вскрышных пород:

1.1. площадью 186 200 кв.м., кадастровый номер 36:20:62 00 008:0022, местоположение: Воронежская область, Павловский район, центральная часть кадастрового квартала 36:20:62 00 008;

1.2. площадью 937 000 кв.м., кадастровый номер 36:20:62 00 008:0023, местоположение: Воронежская область, Павловский район, расположен в центральной части кадастрового квартала 36:20:62 00 008;

1.3. площадью 449 000 кв.м., кадастровый номер 36:20:62 00 008:0016, местоположение: Воронежская область, Павловский район, расположен в центральной части кадастрового квартала 36:20:62 00 008;

1.4. площадью 158 000 кв.м., кадастровый номер 36:20:62 00 008:0014, местоположение: Воронежская область, Павловский район, расположен в северной части кадастрового квартала 36:20:62 00 008;

1.5. площадью 7 606 кв.м., кадастровый номер 36:20:62 00 008:0021, местоположение: Воронежская область, Павловский район, северная часть кадастрового квартала 36:20:62 00 008.

2. Объединить земельные участки, указанные в п. 1 настоящего постановления в единое землепользование площадью 1 737 806 кв.м. и определить ему местоположение: Воронежская область, Павловский район, кадастровый квартал 36:20:62 00 008.

На основании результатов проделанной работы учитывая сообщение от 30.01.2007 года в районной общественно-политической газете «Вести Придонья» о наличии земельных участков для размещения отвалов вскрышных пород, было вынесено постановление главы Павловского муниципального района Воронежской области от 22.03.2007 г. № 136 «О предоставлении земельных участков в аренду ОАО «Павловскгранит» и объединении их в единое землепользование».

3. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Павловского муниципального района подготовить договор аренды земельного участка, указанного в п.2 настоящего постановления, в недельный срок с момента предоставления кадастрового плана на единое землепользование, с условием оплаты потерь сельскохозяйственного производства в размере 41 462 167 рублей.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Павловского муниципального района по экономике Ермолаева А.С.

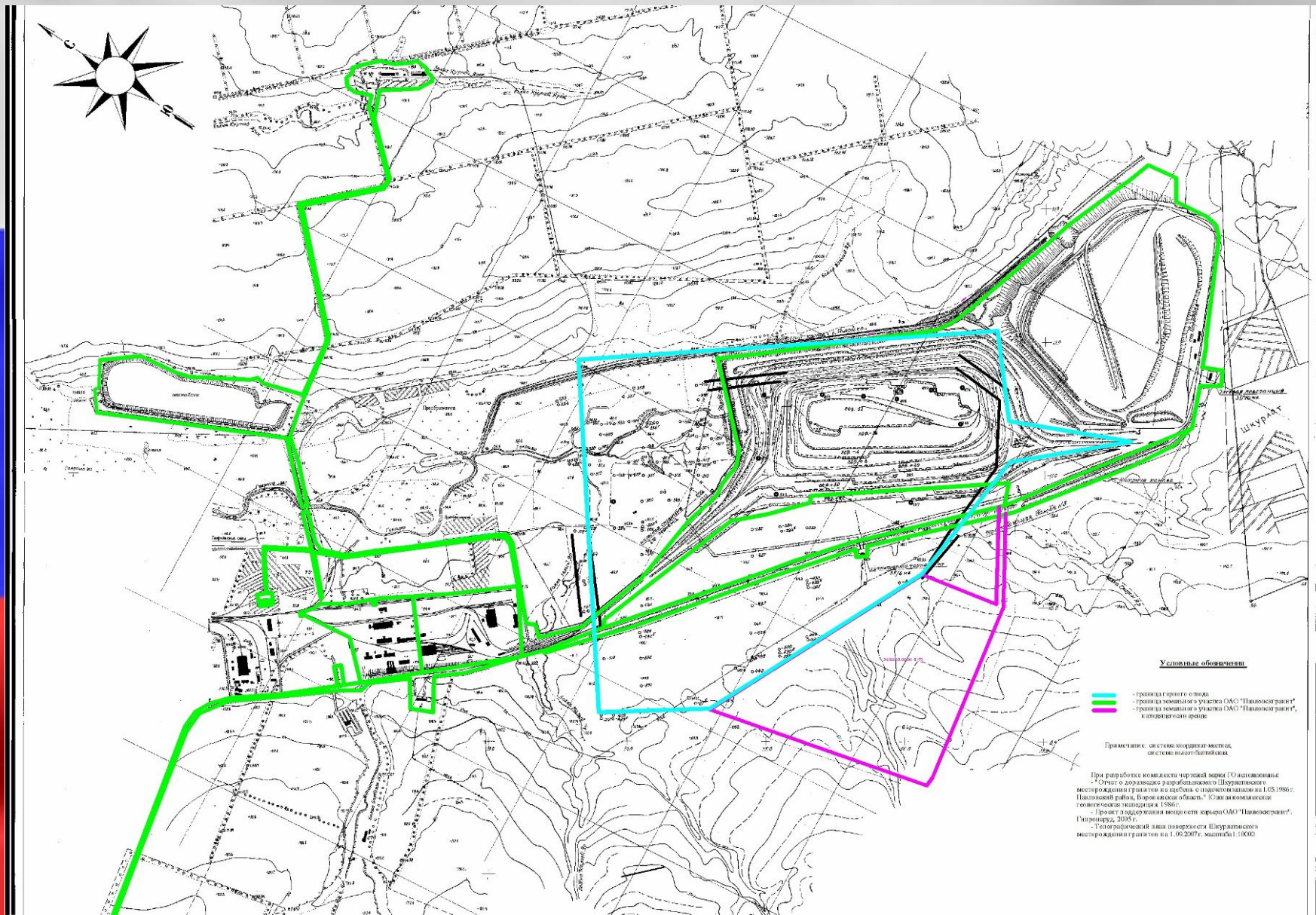
Глава Павловского  
муниципального района

Н.И. Пришутов

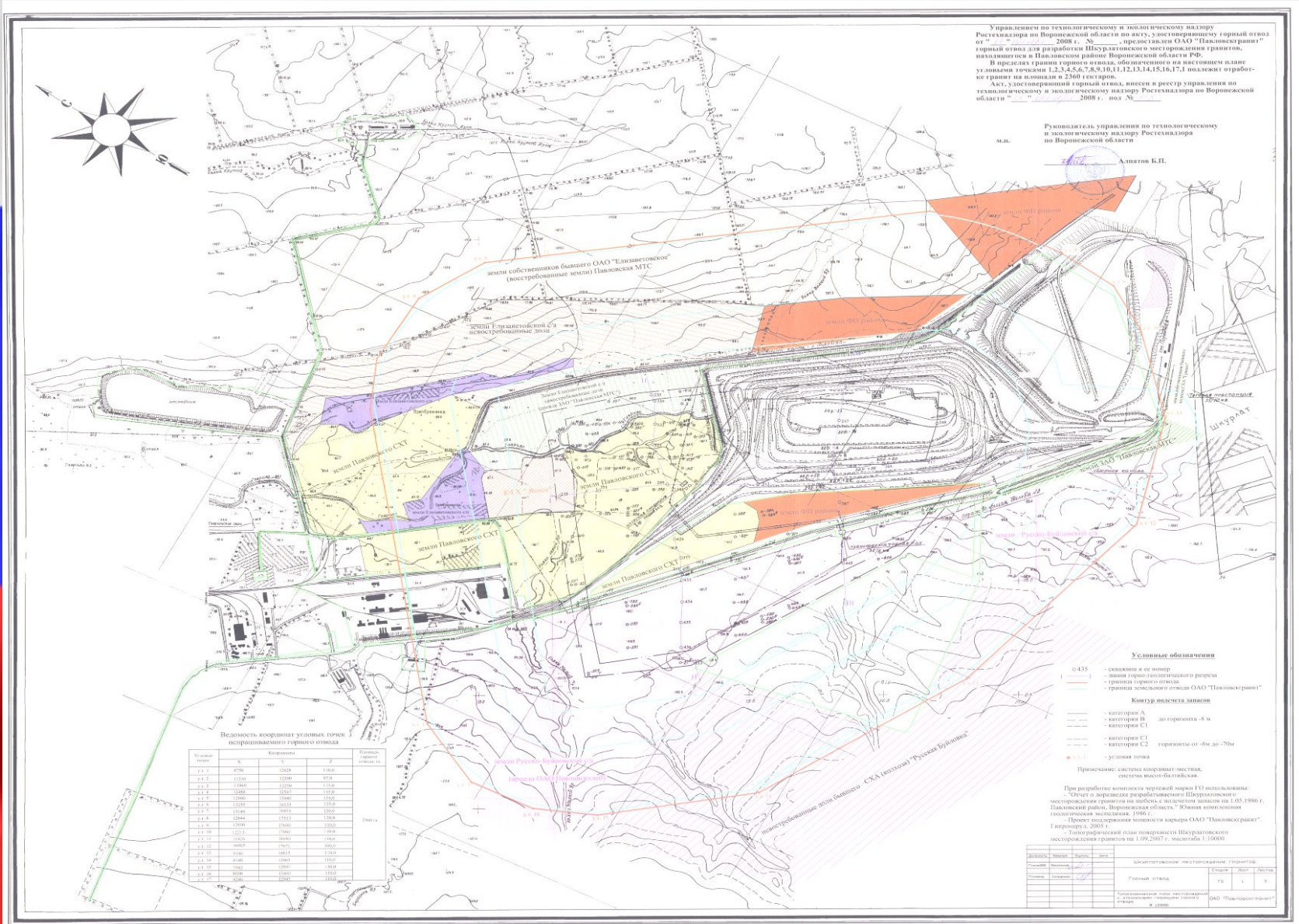


- **Объединенные земельные участки приобрели новые сведения как единое землепользование:  
кадастровый номер 36:20:62 00 008:0073,  
местоположение: Воронежская область, Павловский район, кадастровый квартал 36:20:62 00 008,  
площадь 1737806 кв.м., категория земель и разрешенное использование остались неизменными.**
- **Был заключен Договор аренды земельного участка от 22.03.2007 года № 193-07/АН сроком на 49 лет.**

# Схема границ горного отвода 2007 г.



# Схема расположения границ утвержденного горного отвода





**Таблица 2. Результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Воронежской области**

N п/п	Наименование муниципального района городского округа	Удельный показатель кадастровой стоимости земель по видам разрешенного использования <*> (рублей/кв. м)																	
		1-я группа			2-я группа			3-я группа			4-я группа			5-я группа			6-я группа		
		мин.	сред. по площади	макс.	мин.	сред. по площади	макс.	мин.	сред. по площади	макс.	мин.	сред. по площади	макс.	мин.	сред. по площади	макс.	мин.	сред. по площади	макс.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
19	Павловский муниципальный район	-	-	-	366,79	368,79	372,86	372,72	414,23	417,90	1,46	1,64	1,99	386,15	386,15	386,15	1,72	6,97	62,00



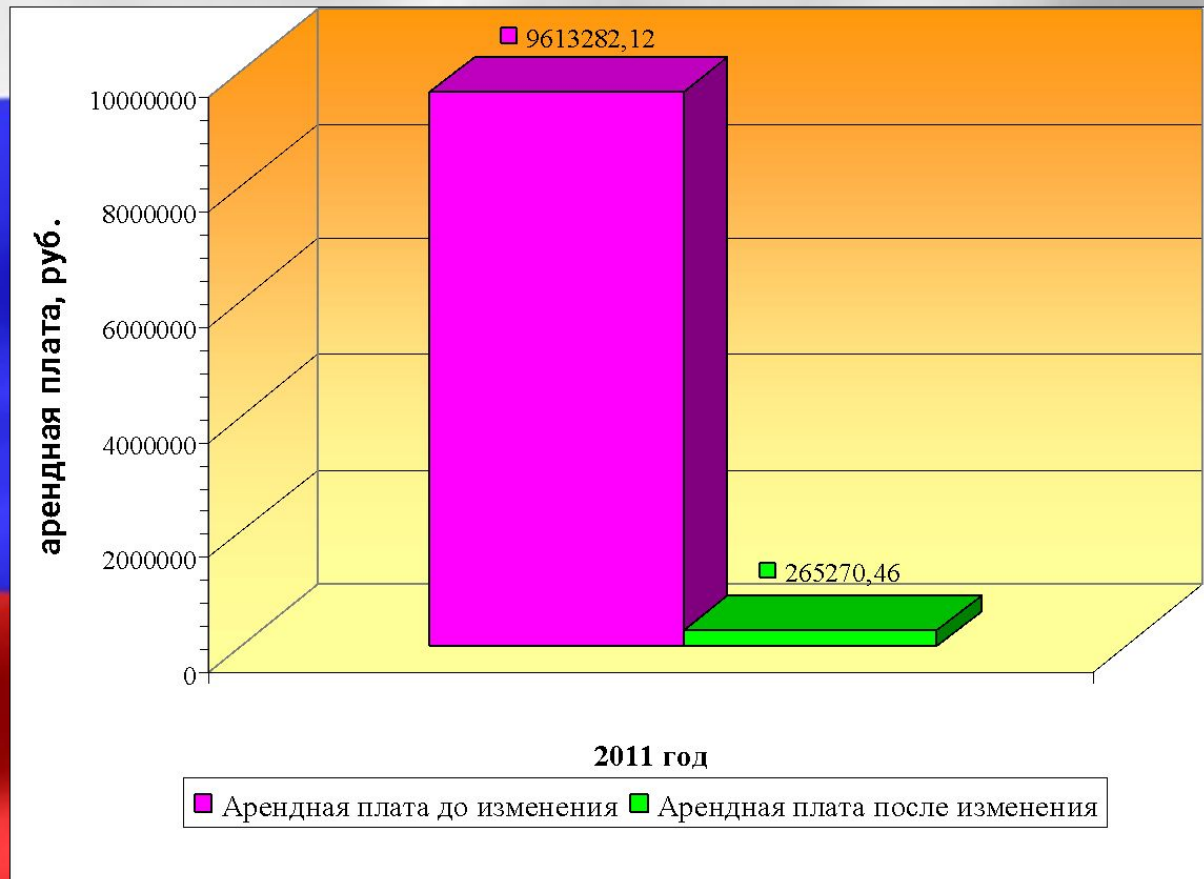
## Перерасчет арендной платы в соответствии с границами горного отвода

1. Арендатор: Открытое Акционерное общество «Павлосвкгранит».
2. Объект аренды: земельный участок площадью 1737806 кв.м.
3. Земельный участок в границах горного отвода площадью 1697401 кв.м.
4. Удельный показатель – 1,64 руб. в горном отводе.
5. Категория земель - земли промышленности и иного специального назначения.
6. Ставка арендной платы за земельный участок: 1,5%.
7. Сумма арендной платы в год составит: 41 756 руб.06 коп.,
8. а на сегодняшний день она составляет 9 613 282,12 руб.
9. Земельный участок, не вошедший в границы горного отвода площадью 40405 кв.м.
10. Категория земель - земли промышленности и иного специального назначения.
11. Удельный показатель – 368,79 руб. за горным отводом.
12. Арендная плата в год составляет 223 514 руб.40 коп.

# Оценка эффективности проведения кадастровых работ

Кадастровый номер участка	Местоположение участка	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь участка за горным отводом, кв.м	Площадь участка в горном отводе, кв.м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м		кадастровая стоимость земельного участка в горном отводе, руб	кадастровая стоимость земельного участка за горным отводом, руб	арендная плата в год, руб.		сумма арендной платы, руб.	арендная плата в год до изменения, руб.	экономика предприятия в год, руб.
						в горном отводе	за горным отводом			в горном отводе	за горным отводом			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
36:20:6200008:73	Воронежская область, Павловский район, кадастровый квартал 36:20:6200008	Земли промышленности, и иного специального назначения	для размещения отвалов вскрышных пород	40405,00	1697401,00	1,64	368,79	2783737,64	14900959,95	41756,0646	223514,40	265270,46	9613282,12	9348011,66

# График изменения арендной платы



- Сказанное позволило нам произвести переоценку земельного участка и как следствие дало право на уменьшение кадастровой стоимости и снижение арендной платы. В итоге арендная плата **снизилась с 9 613 282,12 руб. до 265 270,46 руб. в год, т.е. в 26 раз.**
  
- На основании проделанной работы целесообразно и следовательно экономически выгодно промышленным предприятиям детально проанализировать группировки различных видов использования земель промышленности и иного специального назначения с целью выявления возможных ошибок при формировании объектов кадастрового учета.