

СТОИМОСТЬ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ – ПО МЕТОДИКЕ И ПО ЗДРАВОВОМУ СМЫСЛУ

о методике определения размера платы за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана

После появления второй версии проекта Приказа (далее – Методики), подготовленной Минэкономразвития России в целях исполнения постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 352, наша организация решила автоматизировать расчет сметы по данному разработанному документу. При этом стояли перед выбором: сделать программу расчета сметы (базу данных) только по этой Методике, или дополнить существующую программу «Смета» расчетом сметы по Методике. Остановились на втором варианте, дополнив расчет сметы по Методике программу «Смета-2011», которая ранее учитывала нормативные документы по сметному делу.

Подробно даём здесь список нормативных документов, используемых нами при создании сметы, так как считаем, что в Методике Минэкономразвития России указаны цены только на основные кадастровые работы по созданию межевого плана. В первом варианте Методики была попытка установления цены на подготовку и утверждение Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, но в следующем варианте этот вид работ уже не нашел отражения, так как он, видимо, не относится к теме Методики. Мы не стали делать обособленную программу расчета сметы на кадастровые работы, так как они неразрывно связа-



Семенищенков Алексей Александрович,
директор ООО «Главземпроект» (г. Москва)

ны с работами по предоставлению земельного участка в пользование в целях строительства объектов с изменением разрешенного использования или даже категории земель, проведением инженерно-геодезических изысканий и других работ, вплоть до сопровождения

Нормативные документы по сметному делу

1. Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель, утвержденный Роскомземом и введенный в действие с 1 января 1996 г.
2. Информационный бюллетень № 1 (комментарий к Сборнику цен, М. Роскомзем, 1996 г.).
3. 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.).
4. Глава 30. Цены и нормы ОНЗТ на услуги по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель (Дополнение к Сборнику цен М. Роскомзем, 1996 г.).
5. 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)».
6. 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 «Об установлении коэффициента-дефлятора».
7. Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания. Москва, Госстрой России, 2004 г.
8. 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.
9. Письмо Минрегиона России от 07.11. 2011 г. № 30394-ИП/08, приложение 4 «Индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ на IV квартал 2011 года» (без НДС).

процедуры постановки земельного участка на ГКН, составления договора аренды земельного участка, его регистрации, составления проектов освоения лесов, государственной экспертизы проектов освоения лесов, составления декларации по использованию лесных участков, вплоть до сдачи лесничествам рекультивированных лесных участков. Такие, например, технические задания выдает ОАО «Газпром» и другие заказчики кадастровых и иных работ, которые выполняются в комплексе.

Возможно, мы поспешили с созданием программы автоматизированного расчета «Смета-2012», так как Методика Минэкономразвития России по состоянию на декабрь 2011 года была только в проекте, однако, руководствовались мы тем, что раз есть Постановление Правительства РФ о правилах определения размера платы за оказание услуг государственными учреждениями, значит и Методика определения стоимости кадастровых работ обязательно будет утверждена.

При составлении программы «Смета-2012» и при ее тестировании специалистам не терпелось посмотреть, какие будут результаты. Результаты были получены и проанализированы.

Но мы не собираемся давать оценку Методике и тем более ее критиковать, так как ожидали ее появления четыре года, то есть, с момента принятия Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ и, надеемся, что Методика наконец-то будет утверждена. Уже только за это следует сказать спасибо авторам, так как за период отсутствия такого документа в отдельных регионах Российской Федерации были изданы законодательные акты, устанавливающие предельные цены на землеустроительные и кадастровые работы, непонятно, какими критериями обоснованные.

В отличие от Сборника общественно-необходимых затрат труда (ОНЗТ) авторы Методики не стали учитывать местные природно-экономические условия (районные коэффициенты и надбавки), полагаем, что это будет учтено при расчете нормативного человеко-часа. Также при расчете нормативного человеко-часа можно будет учитывать и индексирование с учетом инфляции. Однако считаем, что в Методике должны были быть разъяснения по этому поводу. К примеру, Минрегион России ежеквартально публикует индексы изменения сметной стоимости изыскательских работ для строительства к справочникам базовых цен на инженерные изыскания, а как быть с расчетом нормативного человеко-часа? Этот расчет, по всей видимости, должен быть произведен и утвержден приказом руководителя предприятия, для которого предназначена Методика Минэкономразвития России. Возникает ещё один не маловажный вопрос: расчет нормативного человеко-часа следует выполнять на год, на квартал или на месяц? Или индивидуально для каждого объекта кадастровых работ? Напрашивается вывод, что расчеты нормативного человеко-часа должны учитывать индексы инфляции и производиться ежеквартально.

В пункте 9 Методики сказано, что нормы рассчитаны для условий, при которых земельный участок, в отношении которого выполняются кадастровые работы, расположен на удалении до 30 км от места размещения

(базирования) кадастрового инженера. Но страна наша велика, бывают ситуации, когда даже в пределах одного административного района приходится добираться по 100–200 километров, а в отдельные местности можно только вертолетом долететь. При разработке программы «Смета-2012» наши специалисты руководствовались общими указаниями к ОНЗТ, где указано, что стоимость затрат на переезды может быть до 25% от стоимости работ. Конечно это не догма, а окончательное решение по стоимости затрат на переезды, как и по смете в целом, определяются Заказчиком работ. Если Заказчик работ не желает включать в смету стоимость затрат на переезды, то в таком случае он сам решает вопрос обеспечения транспортом кадастрового инженера.

Методика предназначена для расчета смет федеральными государственными унитарными предприятиями (ФГУП), которые выполняют кадастровые работы для федеральных нужд, в том числе, для Министерства обороны, куда частные организации и индивидуальные предприниматели не допускаются. Однако среди федеральных объектов есть такие, как например, Почта России. Не секрет, что почтовые отделения в сельской местности нередко представляют собой «кизбушку на курьих ножках». Поэтому хотелось бы пожелать кадастровым инженерам более творчески подходить к расчету сметы и не компрометировать саму Методику неадекватными ценами на кадастровые работы в сельской местности, чтобы стоимость кадастровых работ не оказалась больше стоимости почтового отделения. Это касается и межевания приусадебных участков граждан в сельской местности и крестьянских (фермерских) хозяйств...

В связи с тем, что Методика наверняка получит широкое распространение в среде кадастровых инженеров (и не только среди ФГУПов), хотелось бы напомнить приказ Роскомзема по применению сборника ОНЗТ. В нём отмечалось, что при расчете сметной стоимости проектно-изыскательских работ, выполняемых за счет средств физических лиц, в цены Сборника (в соответствии с п. 2 Общих указаний Методических рекомендаций по применению Сборника) вводится понижающий коэффициент 0.80.

В начале земельной реформы адекватный подход был при определении стоимости землеустроительных и кадастровых работ, выполняемых в интересах граждан. Так в письме Роскомзема от 9 ноября 1994 года № 2-12/1749 отмечалось следующее: «В число работ по изготовлению планов земельных участков, оплачиваемых одной из сторон сделки купли-продажи, следует включать работы, выполненные только в пределах данного участка. Стоимость работ по установлению опорных межевых знаков и их привязке к пунктам государственной геодезической сети оплачивается за счет средств, выделяемых комитетам по земельным ресурсам и землеустройству из федерального и местных бюджетов».

После произведенного анализа сметных расчетов, выполненных по Методике Минэкономразвития России, напрашивается вывод, что граждане будут не в состоянии оплачивать работы по привязке к пунктам Государственной геодезической сети (ГГС) или опорной

межевой сети (ОМС), то есть, по определению плоских прямоугольных координат пунктов съемочного обоснования. Отсюда следует пожелание кадастровым инженерам – не компрометировать Методику с первых дней ее существования и при расчете сметы для граждан учитывать сложившиеся цены на кадастровые работы. А саморегулируемым организациям в области кадастровой деятельности будет также пожелание: подключиться и сделать технические разъяснения по составу кадастровых работ для тех регионов Российской Федерации, где были изданы неадекватные законодательные акты по предельным ценам на кадастровые работы. При этом напомнить местным органам о выделении (или компенсации) средств, направленных для создания пунктов ОМС и пунктов съемочного обоснования в целях межевания земельных участков находящихся в собственности граждан. Хорошим аргументом в диалоге с региональными органами законодательной власти будет Методика Минэкономразвития России, в которой указан минимальный состав кадастровых работ и их стоимость.

Что касается автоматизированного расчета сметы с использованием программы «Смета-2012», то следует отметить следующее. Разработка сметы на кадастровые, землеустроительные и геодезические работы начинается с разработки технического задания, в котором указывается состав работ, порядок и способы (технология) их выполнения.

Когда заполняется протокол соглашения о договорной цене, являющийся приложением к договору подряда, всегда задается вопрос, а нужна ли смета, если стоимость определяется этим протоколом (для этого он собственно и составляется). Фактически смета нужна, иногда – даже дважды: при подготовке протокола соглашения о договорной цене, и после завершения работ, при подготовке акта сдачи-приемки работ по фактическим затратам времени и выполненным объемам работ, которые вначале было учесть невозможно.

Смета нужна и как дань традиции (без детальной сметы невозможно представить договорные отношения), и для проведения котировок или торгов на право выпол-

нения подрядных работ. В последнем случае смета выступает первоначальной точкой отсчета, стартовой ценой, к обоснованию которой подходят с еще большей тщательностью и служебным рвением.

ООО «Главземпроект» разработало и в своей практической работе применяет программу «Смета-2011» (с учетом Методики Минэкономразвития России это будет «Смета-2012»), которая предназначена для конструирования и расчета сметы на выполнение проектно-изыскательских работ по земельному кадастру, землеустройству и инженерно-геодезическим изысканиям. Программа позволяет включить в смету любую таблицу из Сборника цен Роскомзема ОНЗТ-96, из Методики Минэкономразвития России, из Справочника базовых цен Госстроя России (СБЦ-2004). В ходе расчета сметы создается специальная форма для ввода исходных данных по объемам проектно-изыскательских работ и выходная форма Сметы, состоящая из любого произвольного набора таблиц.

Программа позволяет создать не только Смету, но и вести базу данных по объектам проектно-изыскательских работ (до 1000 объектов на одном файле) и провести мгновенный расчет по всем указанным объектам с составлением сводного расчета стоимости проектно-изыскательских работ по указанным 1000 объектам. Кроме Сметы автоматически формируются и открыты для редактирования следующие документы:

1. Договор подряда на выполнение проектно-изыскательских работ
2. Календарный план, приложение к договору.
3. Протокол соглашения о договорной цене, являющийся приложением к договору.
4. Техническое задание на производство проектно-изыскательских работ, приложение к договору.
5. Счет-фактура
6. Счет на предоплату.
7. Форма накладной
8. Акт сдачи-приемки проектно-изыскательских работ.
9. Форма дополнительного соглашения к договору на выполнение проектно-изыскательских работ.

Используя Методику Минэкономразвития России, другие сборники цен на кадастровые работы, в том числе с применением программы автоматизированного расчета, не следует забывать о самоконтроле стоимости работ по смете и учитывать как минимум два фактора: 1) конкуренцию (ваш потенциальный заказчик уйдет к другому кадастровому инженеру если смета будет на 100 рублей больше); 2) наличие ограничений по стоимости кадастровых работ, принятые субъектами Российской Федерации с учетом местных условий.

Такие ограничения не украшают наш доблестный российский рынок кадастровых услуг, но будем надеяться, что, издавая приказ об утверждении Методики определения стоимости кадастровых работ для применения ФГУП, Минэкономразвития России не забудет и о простых кадастровых инженерах. Тем более, что Министерство издало Приказ от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке...», в котором установлены многочисленные требования к оформлению межевого плана.



Рис. Программа «Смета» для автоматизированного определения стоимости землеустроительных и геодезических работ.