

**РАСЧЕТ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА УЧЕТ ТОННЕЛЕЙ МЕТРОПОЛИТЕНА**  
**Павлов М.А. (Санкт-Петербургский государственный университет путей сообщения),**  
**Научный руководитель – старший преподаватель Павлова С.В. (Университет ИТМО)**

**Аннотация.** В работе проводится анализ и оценка рыночной стоимости специализированной недвижимости, такой как тоннели метрополитена. Такого вида недвижимость редко появляется на открытом рынке, поэтому возникают сложности с оценкой её рыночной стоимости, а именно с применением стандартных подходов к оценке.

**Введение.** С необходимостью осваивать подземное пространство рано или поздно сталкивается каждый мегаполис. При развитии городской среды строятся большие многофункциональные подземные комплексы различного назначения, транспортные и коммуникационные тоннели, подземные стоянки и гаражи, торговые, производственные и складские помещения и др. В свою очередь, освоение подземного пространства приводит к необходимости кадастрового учета земельных участков и возведенных на нем сооружений, реализация которого всегда связана с существенными трудностями, что обусловлено расположением различных сооружений на одном земельном участке, но на различной глубине пространства. Поэтому в настоящее время при учете подземных сооружений стремятся использовать технологии трехмерного кадастра и современное программное обеспечение, прежде всего геоинформационные системы.

**Основная часть.** Понятие тоннелей и тоннельных сооружений на сегодняшний день законодательно не закреплено, но упоминается в различных источниках. Наибольшее распространение имеют тоннели путей сообщения, к которым относят тоннели метрополитенов, железнодорожные, автодорожные, судоходные и пешеходные тоннели, а также тоннели для нескольких видов транспорта.

В различных источниках тоннели имеют различную классификацию, однако в каждом из них основной характеристикой сооружения является его протяженность. Чаще всего тоннели могут быть классифицированы по назначению и положению относительно земной поверхности. В соответствии с законом к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Следовательно, тоннели метрополитена являются объектами недвижимости и подлежат кадастровому учету в соответствии с Федеральными законами и нормативными документами. Однако стоит отметить, что в период до 2013 г., ввиду отсутствия нормативных документов, регулирующих кадастровый учет тоннельных сооружений на территории Российской Федерации, велся исключительно балансовый учет таких сооружений, на основе ранее подготовленных на такие объекты технических паспортов, и данным содержащимися в них. Данные о тоннельных сооружениях были недоступны для всеобщего обозрения. В силу изменения законодательства, после 2013 года, на тоннельные сооружения стали подготавливаться Технические планы, являющиеся основанием для их государственного кадастрового учета. В свою очередь после данных законодательных изменений массив данных об объектах недвижимости пополнился тоннельными сооружениями и был представлен на ПКК в сжатом (частично засекреченном) виде.

В Российской Федерации действующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает в себя государственные сметные нормативы и другие сметные нормативные документы, необходимые для определения сметной стоимости строительства.

При составлении смет используются следующие основные два метода:

1. ресурсный метод – калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах статей затрат по видам ресурсов;
2. базисно-индексный – предусматривает применение различных индексов (коэффициентов) пересчета сметной стоимости (как общей, как и отдельных элементов затрат) для пересчета из базисного в текущий или прогнозный уровень цен.

Смета является обязательным приложением к договору подряда на кадастровые работы. При расчете сметной стоимости кадастровых работ основным нормативно-сметным документом является «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 декабря 1995 года N 70. Смета на кадастровые работы составляется на основании технического задания, а при его отсутствии – на основании договора, где четко сформулированы виды, объемы работ и порядок (технология) их выполнения.

Важно отметить, что при составлении смет на кадастровые работы могут применяться специальный «корпоративный» сборник цен, применяемый в организации заказчика работ, но при этом важно только то, что обе стороны, заказчик и подрядчик, договорились и согласны применять тот или иной сборник цен (тарифов, нормативов затрат).

**Выводы.** Фиксированная цена, обоснованная нормативно-сметной документацией, на выполнение кадастровых работ зачастую отсутствует. Это происходит по нескольким причинам, таким как:

1. цена на кадастровые работы может быть договорной, но она фиксируется в протоколе соглашения о договорной цене, который в этом случае является неотъемлемой частью договора подряда;
2. распространенным явлением стало проведение торгов (конкурсов) на право выполнения кадастровых работ, с целью максимального уменьшения стоимости работ, а при равных показателях рассматриваются сроки и квалификация специалистов, то есть то, за счет чего достигается качество работ.

Поставить на кадастровый учет подземное сооружение довольно сложный процесс, связанный с согласованием многих нюансов с органами регистрации прав. Организационную работу при подготовке документов по учету тоннелей выполняют в обычном установленном законом порядке, полевые и камеральные работы имеют нюансы и характерные особенности.

Павлов М.А. (автор)

Подпись

Павлова С.В. (научный руководитель)

Подпись