

Часть 1.

Пожары, как точка отсчёта

После пожаров 2010 года правительство озаботилось не только восстановлением пострадавшего посёлка, но и вопросами предотвращения подобных трагедий в дальнейшем. Уже в сентябре 2010 г. губернатор Алексей Гордеев провел совещание, в ходе которого были рассмотрены причины пожаров.

Пожар показал, что **застройка Шуберского слишком плотная**. Если бы жилые дома находились на большем расстоянии друг от друга, такого количества разрушений можно было бы избежать. В областной администрации появилось предложение о расширении границ Шуберского, чтобы **уменьшить плотность застройки** и снизить риск сплошных пожаров.

Расширение посёлка было предусмотрено проектом Генплана, где в разделе 2.2. изложены предложения по оптимизации административно-территориального устройства Шуберского СП. Площади земельных участков были указаны приблизительно, и требовалось их уточнение в процессе межевания. Подробнее см. в материале « [Изменение границ Шуберского](#) ».



В 2012 и 2013 годах сотрудники лесхоза, оставшиеся в поредевших рядах работников лесного хозяйства, устанавливали квартальные знаки (см. рис.1).

К декабрю 2013 года были внесены необходимые изменения в карты Росреестра. И вот тут начинается расхождение фактов и документов, поставленных задач и принимаемых решений, здравого смысла и реальности. Начнём с леса.

Шуберское прирастает территориями

Автор: В.Волгин
08.07.2014 00:00

Земли для Шуберского выделяли и Правительство РФ, и город Воронеж. В частности, решением Воронежской городской Думы от 08.09.2010 № 206-III выделены земли, занятые, в основном, лесами:

Приложение
к решению
Воронежской городской Думы
от 08.09.2010 № 206-III

Картографическое описание изменения границ муниципального образования «Городской

От точки 1617890205 - стык границ Шуберского сельского поселения, муниципального образования

Затем граница идет в юго-западном направлении 0,8 км по южной стороне полосы отвода Юго-Б

А вот карта Росреестра, где указанный лесной участок (в Росреестре значится под № 149, см. рис.2) обозначен как принадлежащий не посёлку Шуберское, а непосредственно Новоусманскому району.



Как пояснила глава Шуберского поселения Е.Н.Беляева, в данном случае расхождение вызвано изменением единиц обозначения (раньше - лесные кварталы, ныне - точки координат) как раз в этот период. В настоящее время администрация Шуберского СП проводит работу по внесению изменений в данные Росреестра, что весьма затруднительно именно из-за «перевода» словесного описания в конкретные точки координат.



Более того, некоторые улицы посёлка оказались отнесёнными к землям Гослесфонда (на рис.3 участок 149 выделен салатovým цветом) с адресом «Новоусманский район» - полный абсурд! Ко всему ещё, у ведомств нет единой карты - во всех ведомствах карты свои собственные, между собой плохо стыкующиеся (зато сколько денег потратили!), что вызывает дополнительные трудности с согласованием. Ситуация очень подходит как иллюстрация к роману Франца Кафки «Замок».

Кстати, некоторые жители уже столкнулись с проблемами именно из-за того, что какие-то участки продолжают числиться за лесфондом. Интересно продолжить мысль: если главные лесхозовские начальники продолжают упорно цепляться за «свои» участки земли, то пусть они ту же Подлесную и от снега очищают, и лампы уличного освещения покупают. Надо бы им эту идею подкинуть...

Желающие могут без труда насладиться этим абсурдом, самостоятельно полистав «ПКК» - публичную кадастровую карту (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

Часть 2. Кафтан с барского плеча

Если Воронежская городская Дума приняла своё решение весьма оперативно - уже 8 сентября 2010 года, то Российское правительство достаточно долго примерялось, прикидывало: вот здесь дать, вот здесь не дать, вот здесь можно, а вот здесь жалко...

В результате, только под наступающий Новый 2012 год появилось **Распоряжение Правительства РФ от 26.12.2011 № 2377-р**

«О безвозмездной передаче земельных участков в собственность Новоусманского муниципального района Воронежской области и Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области».

Земли Правительство РФ выделило не только Шуберскому поселению, но и Новоусманскому району, по принципу, наверное: мальчики налево, девочки направо.

к распоряжению Правительства
Российской Федерации
от 26 декабря 2011 г. № 2377-р

**ПЕРЕЧЕНЬ
НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ПОДЛЕЖАЩИХ ПЕРЕДАЧЕ В СОБСТВЕННОСТЬ НОВОУСМАНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Земельный участок площадью 13392 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:142
2. Земельный участок площадью 11068 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:144
3. Земельный участок площадью 12867 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:145
4. Земельный участок площадью 24981 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:146

Приложение № 2
к распоряжению Правительства
Российской Федерации
от 26 декабря 2011 г. № 2377-р

**ПЕРЕЧЕНЬ
НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ПОДЛЕЖАЩИХ ПЕРЕДАЧЕ В СОБСТВЕННОСТЬ ШУБЕРСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ НОВОУСМАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Шуберское прирастает территориями

Автор: В.Волгин
08.07.2014 00:00

1. Земельный участок площадью 28653 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:129
2. Земельный участок площадью 141581 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:130
3. Земельный участок площадью 10339 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:131
4. Земельный участок площадью 35539 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:139
5. Земельный участок площадью 48131 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:140
6. Земельный участок площадью 10703 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:141
7. Земельный участок площадью 9630 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:147
8. Земельный участок площадью 34557 кв. м, кадастровый номер 36:16:5300001:148

Итого, к Новоусманскому району перешло 62308 кв. м., (см. рис.3): полосы земли вокруг школьной территории (участок 142), земли под ФОКом (участок 144), детским садом (участок 145), пекарней (участок 146).



Особо интересен участок 142, поскольку включает в себя не только просеку между школьной территорией и лесом, а также дорогу между территориями школы и ФОКа - может, так оно и надо, но ещё и дорогу между школой и административным зданием (см.

рис. 4).

Интересно, а зачем Новоусманскому району передана дорога у поселковой администрации? Что такое стратегическое запланировало Российское правительство на этой дороге - может, парад войск Шуберского гарнизона?

Часть 3. Огласите весь список, пжалста...

Список переданных Шуберскому земель можно увидеть в постановлении правительства в части 2. Но хорошо бы посмотреть конкретно: что это за земли, где они находятся, узнать некоторые их характеристики, в т.ч. кадастровую стоимость.



Конечно, внимательный читатель может увидеть на картах Росреестра, что в качестве основы для составления своих карт Росреестр использовал давно устаревшие снимки со спутника (то ли денег пожалели, то ли это такой вид экономии...). Мало того, на одном из масштабов карты посёлок Шуберское Шуберского сельского поселения до сих пор числится, как Волошино (см. рис. 5). Но это уже мелочи.

Самое начало Шуберки, её западная часть, приросла двумя участками: 139 и 140 (см. рис. 6). Между этими участками, а также и между ними и основной территорией, опять-таки расположены земли, принадлежащие району (уч. 149). Особенно смущает то, что участок 139 отделён от Шуберского узкой полоской районной земли, по которой проходит местная дорога, т.е. просто **улица посёлка**. Зачем это сделано, для чего нужна району улица? Видимо, по принципу:

разделяй и властвуй

Участок 139



Полный номер 36:16:5300001:139. Весь участок - сплошной лес. Его характеристики по данным Росреестра:

Адрес: п Шуберское

Площадь: 35 539.00 кв. м

Кадастровая стоимость: 59 635 863.56 руб.

Форма собственности: публичная

Дата постановки на учет: 06.12.2010

Дата обновления границ участка: 13.12.2013

Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Разрешенное использование: Для прочих объектов лесного хозяйства

По документу: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Смешно, но разрешённое использование числится, как «Для прочих объектов лесного хозяйства», а в документах указано жилищное строительство. Землянки в лесу?

Участок 140

Полный номер 36:16:5300001:140 (см. рис. 6). Половина его площади проходит по лугам. Это очистные сооружения для нашей канализации, которую мы неизвестно когда дождёмся. Характеристики:

Адрес: п Шуберское, ул Луговая

Площадь: 48 131.00 кв. м

Кадастровая стоимость: 26 696 821.77 руб.

Форма собственности: публичная

Дата постановки на учет: 06.12.2010

Дата обновления границ участка: 13.12.2013

Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)

По документу: Для размещения канализационных очистных сооружений

От администрации до кладбища

Продолжая двигаться с запада на восток, познакомимся с новыми участками, включёнными в состав посёлка Шуберское распоряжением Правительства № 2377-р.



Участок 141

Шуберское прирастает территориями

Автор: В.Волгин
08.07.2014 00:00

Новым центром посёлка с 2011 года стал участок 141, на котором находятся теперь административное здание, сосновый скверик с детской площадкой и поселковая «Красная площадь», на которой в хорошую погоду проводятся различные мероприятия. Участок изображён на рис. 7 с помощью более «свежего» фото со спутника, поскольку на устаревшей карте Росреестра ни здания, ни детской площадки, ни стоянок для машин ещё нет.

Полный номер участка 36:16:5300001:141. Его характеристики на ПКК:

Площадь: 10 703.00 кв. м
Кадастровая стоимость: 21 437 038.70 руб.
Форма собственности: публичная
Дата постановки на учет: 06.12.2010
Дата обновления границ участка на ПКК: 13.12.2013
Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование: Для прочих объектов лесного хозяйства Для размещения административного здания

Храм, Земельный участок: 36:16:5300001:147

О самом Шуберском храме «Неопалимая купина», и о его строительстве написано уже немало, достаточно посмотреть, например, « [Зажгли лампаду в Шуберском](#) » или « [Храм приглашает](#) ».

». Характеристики участка:

Площадь: 9 630.00 кв. м
Кадастровая стоимость: 19 287 927.00 руб.
Форма собственности: публичная
Дата постановки на учет: 06.12.2010
Дата обновления границ участка на ПКК: 13.12.2013
Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование: Для прочих объектов лесного хозяйства Для размещения часовни

Участки 129 и 148



Эти два участка выделены для расширения старого кладбища (см. рис. 8). Вот уж на что правительство не поспешилось, так это на похороны своих граждан - почти 5 гектаров. Вот характеристики этих участков на ПКК:

Земельный участок 36:16:5300001:129

Площадь: 28 653.00 кв. м

Кадастровая стоимость: 15 892 959.51 руб.

Земельный участок 36:16:5300001:148

Площадь: 34 557.00 кв. м

Кадастровая стоимость: 19 167 731.19 руб.

У обоих участков:

- дата обновления на ПКК: 13.12.2013

- категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для размещения кладбища.



По участку 129, через лес, проходит просёлочная дорога в сторону посёлка 1-го отделения совхоза «Новоусманский». В самом своём начале эта дорога (судя по карте Росреестра, см. рис. 8) проходит как раз по будущему кладбищу, дорога этот участок буквально «режет». Дорогу можно увидеть на снимке со спутника (рис. 9, слева внизу виден пруд Харитоновка, справа вверху - конец улицы Плехановская и двойной поворот в сторону Воли), и на фото - знакомое всем начало этой дороги у кладбища (рис. 10).

Шуберское прирастает территориями

Автор: В.Волгин
08.07.2014 00:00



Многие и не знают, но адреса новых участков числятся по улице Подлесной, причём, нумерация идёт не как обычно - чётная/нечётная стороны улицы, а подряд. Левая сторона улицы - это Луговая, а правая - это Подлесная, на ней теперь такая нумерация домов:

ФОК - ул. Подлесная, 21
Шуберский Детский сад - ул. Подлесная, 22
Пекарня - ул. Подлесная, 23
Храм - ул. Подлесная, 24
Кладбище (уч. 148) - ул. Подлесная, 25
Кладбище (уч. 129) - ул. Подлесная, 26

Восточные земли

Значительно увеличилась территория посёлка в его юго-восточной части, там, где находится т.н. «горелый лес» (см. карту Росреестра на рис. 11). Специально для расселения посёлка - только для жилья более 14 Га - Правительством РФ были выделены два участка: 130 и 131.



Участок 130

Весьма примечателен указанный у этого участка адрес: Воронежская обл., р-н Новоусманский, п. Шуберское, микрорайон **«Волошинский»**. На фото (рис. 12) справа над красными крышами можно разглядеть Шуберский храм. Характеристики участка:



Площадь: 141 581.00 кв.м.
Кадастровая стоимость: 237 578 581.24 руб.
Форма собственности: публичная
Дата постановки на учет: 23.11.2010

Дата обновления границ участка на ПКК: 13.12.2013
Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование: Для прочих объектов лесного хозяйства Для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Самый последний пункт «**Для комплексного освоения в целях жилищного строительства**» - пустая формальность, но по воле администрации он стал непреодолимой преградой для жителей посёлка, желающих получить участок земли. Но к этому мы вернёмся чуть позже.

Участок 131



У этого участка тоже есть вполне конкретный адрес: Воронежская обл, р-н Новоусманский, п Шуберское, ул. Луговая, 256. На участке размещены технические сооружения (водонапорная башня, трансформатор, электроподстанция) для обслуживания будущего микрорайона (рис. 13 и 14).



Площадь участка: 10 339.00 кв.м.
Кадастровая стоимость: 5 734 733.13 руб.
Форма собственности: публичная
Дата постановки на учет: 23.11.2010
Дата обновления границ участка на ПКК: 13.12.2013
Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование: Для прочих объектов лесного хозяйства Для размещения водонапорной башни.

Кусок кафтана остался за барином

Между администрацией и храмом находятся ещё три участка, но они не принадлежат Шуберскому СП, хотя для его жизнедеятельности, для его жителей они и выделены. Это в традициях старой советской системы (т.н. «совок»), которая до сих пор продолжает жить и здравствовать - всё не по разуму, не для людей, а в угоду самой системе (т.е. чиновникам, её составляющим), которой так легче этими людьми управлять.



Итак, к Новоусманскому району перешли земли под ФОКом (участок 144), детским садом (участок 145), пекарней (участок 146) - см. карту на рис. 15.

ФОК - участок 144

Площадь: 11 068.00 кв.м.

Кадастровая стоимость: 22 168 097.20 руб.

Форма собственности: публичная

Дата постановки на учет: 06.12.2010

Дата обновления границ участка на ПКК: 13.12.2013

Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Разрешенное использование: Для прочих объектов лесного хозяйства Для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса.

Шуберский Детский сад - участок 145

Площадь: 12 867.00 кв.м.

Кадастровая стоимость: 25 771 314.30 руб.

Форма собственности: публичная

Дата постановки на учет: 06.12.2010

Дата обновления границ участка на ПКК: 13.12.2013

Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Разрешенное использование: Для прочих объектов лесного хозяйства Для размещения детского дошкольного учреждения.

Пекарня - участок 146

Площадь: 24 981.00 кв.м.

Кадастровая стоимость: 13 856 211.27 руб.

Форма собственности: публичная

Дата постановки на учет: 06.12.2010

Дата обновления границ участка на ПКК: 13.12.2013

Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов Для размещения пекарни.

Часть 4. Виды стоимости земли

Поскольку каждый участок имеет свою цену, пришла, наконец, пора узнать, что такое **кадастровая стоимость**

. Вообще-то, в нашей стране существуют три вида стоимости земли, которые закреплены законодательно:

- нормативная стоимость (ст. 1 Закона РФ от 11 октября 1991 г. № 1738-1),
- кадастровая стоимость (ст. 66 Земельного Кодекса РФ),
- рыночная стоимость (ст. 66 ЗК РФ).

Нормативная стоимость

Нормативная стоимость определяется ежегодно органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам.

В большинстве случаев нормативная стоимость нужна в первичном рынке земли: выкуп государственных и муниципальных участков в собственность.

По мере изменения рынка земли, органы местного самоуправления могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать нормативную цену земли, но не более чем на 25%.

Нормативная стоимость земли не должна превышать 75% от рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

Кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость земли - это расчётная величина, определяется в границах оценочных зон и устанавливается на основе государственной кадастровой оценки земель. Кадастровая стоимость зависит от категории земли, её целевого назначения и местонахождения участка.

В первую очередь, кадастровая стоимость земли является основой для расчёта земельного налога. Кроме того, такие действия, как выкуп земельного участка, аренда земельного участка и т.п., «привязаны» к кадастровой стоимости.

В соответствии со ст. 66 Земельного кодекса РФ предполагалось, что кадастровая стоимость земельных участков должна быть приближена к рыночной. Однако, не так всё просто.

Рыночная стоимость

Рыночная стоимость земельного участка находится в прямой зависимости от спроса и предложения на рынке: это наиболее вероятная цена, по которой земельный участок может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции. Большое значение имеют местоположение земельного участка, факторы транспортной доступности, возможности подключения коммуникаций, наличие леса, водоёма, отсутствие вредного производства и других загрязняющих факторов.

Реальная рыночная стоимость земельных участков гораздо выше кадастровой, иногда в разы, ведь кадастровая стоимость устанавливается госорганами, а рыночная определяется спросом и предложением.

Но в любом случае, **кадастровая стоимость земельного участка не может превышать его рыночную стоимость**

Часть 5.

Есть земля, и нет земли

На этом, собственно, можно было бы и закончить, но для полноты информации, хорошо бы узнать, как используется выделенная пострадавшему в пожарах Шуберскому земля, какими землями жители уже пользуются?

Если с территориями под очистными, ФОКом, детсадом и другими всё понятно - объекты функционируют, то совершенно непонятно что же происходит с территориями для жилья?

Уточним:

Для снижения риска сплошных пожаров, в 2010 году появилось решение о выделении участков под жилищное строительство (см. Часть 1. «Пожары, как точка отсчёта»).
Расширение посёлка было предусмотрено проектом Генплана, и всего было выделено **17,7 гектаров** на общую сумму почти **300 миллионов рублей** по кадастровой стоимости.

Однако жители, писавшие в администрацию заявления о выделении им земли, получали отказ: **ЗЕМЛИ НЕТ!** А как же те самые 17,7 га?

А очень просто - администрация Шуберского отказывает жителям в предоставлении этой земли, ссылаясь на тот самый последний пункт **«Для комплексного освоения в целях жилищного строительства**
».

Но!

Этот пункт - пустая формальность, т.к. согласно действующему законодательству, всё, что входит в категорию «Земли поселений (земли населенных пунктов)» может использоваться так, как это решит местный Совет - орган представительной власти, ибо именно посёлок Шуберское является собственником земли. Но по воле администрации этот пункт искусственно сделали непреодолимой преградой для жителей посёлка, желающих получить участок земли.

Почему?

А просто отдать эти земли жителям - неинтересно, поскольку в администрации рассчитывают получить с них дивиденды. И, как только была получена «зелёнка» на эти участки, в администрации стали искать покупателей на них. Но с продажей этой земли в 2013 году вышел «облом», и теперь её хотят сдать в аренду.

Так в чём же здесь «фокус»?

А в том, что эти земли, 17,7 Га, хотели продать за **5 (пять!) миллионов**, хотя кадастровая стоимость (см. часть 4) почти 300 миллионов. Более того, эти смешные деньги даже заложили в Шуберский бюджет по статье «доходы» (те, кто посещал публичные слушания, могут это вспомнить).

Надеюсь, не надо объяснять, куда должна была пойти разница?

Но это уже тема совсем другой статьи.

[Нравится](#) {gotop}
