



ISSN 1993-3495 online

**СОВРЕМЕННОЕ ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
СУЧАСНЕ ПРОМИСЛОВЕ ТА ЦИВІЛЬНЕ БУДІВНИЦТВО
MODERN INDUSTRIAL AND CIVIL CONSTRUCTION**

2017, ТОМ 13, НОМЕР 4, 189–196

УДК 332.363(470.620)

КЛАССИФИКАЦИЯ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ

А. В. Осенняя, Л. С. Заровная, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет»,

2, ул. Московская, г. Краснодар, Россия, 350072.

E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Получена 16 октября 2017; принята 24 ноября 2017.

Аннотация. В данной статье авторами рассмотрена законодательная и нормативно-правовая база классификации видов разрешённого использования. Приведена статистика по земельным участкам в Краснодарском крае, сведения о которых содержались в ГКН на конец 2016 года. Было проанализировано применение утверждённой классификации на практике в отношении участков в границах муниципального образования город Краснодар. В статье были выявлены проблемы классификации видов разрешённого использования, а также предложены действия для предупреждения негативных последствий от неправильно сформулированных видов разрешённого использования земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок, вид разрешённого использования, правила землепользования и застройки.

КЛАСИФІКАЦІЯ ВИДІВ ДОЗВОЛЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

А. В. Осіння, Л. С. Заровна, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура

ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет»,

2, вул. Московська, м. Краснодар, Росія, 350072.

E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Отримана 16 жовтня 2017; прийнята 24 листопада 2017.

Анотація. У даній статті авторами розглянуто законодавчу і нормативно-правову базу класифікації видів дозволеного використання. Наведена статистика щодо земельних ділянок в Краснодарському краї, відомості про яких містилися в ГКН на кінець 2016 року. Було проаналізовано застосування затвердженої класифікації на практиці щодо ділянок в межах муніципального утворення місто Краснодар. У статті були виявлені проблеми класифікації видів дозволеного використання, а також запропоновані дії для попередження негативних наслідків від неправильно сформульованих видів дозволеного використання земельних ділянок.

Ключові слова: земельна ділянка, вид дозволеного використання, правила землекористування і забудови.

CLASSIFICATION OF TYPES OF PERMISSIBLE USE OF LAND PLOTS

Anna Osennyaya, Larisa Zarovnaya, Bela Hahuk, Amir Kushu, Dmitry Gura

Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya Str., Krasnodar, Russia, 350072.
E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Received 16 October 2017; accepted 24 November 2017.

Abstract. In this article, the authors consider the legislative and regulatory framework for the classification of types of permitted use. The statistics on land plots in the Krasnodar region are given, the information about which was contained in the State Committee for the Construction at the end of 2016. The application of the approved classification in practice with respect to the plots within the boundaries of the municipality of Krasnodar was analyzed. The article identified the problems of classification of the types of permitted use, as well as proposed actions to prevent negative consequences from improperly formulated types of permitted use of land.

Keywords: land plot, type of permitted use, land use and development rules.

Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ и администрации Краснодарского края в рамках научного проекта № 16-12-23016.

Введение

Вид разрешённого использования (ВРИ) земельного участка является важным параметром градостроительного регламента. Ведь именно ВРИ указывает, как может быть использован земельный участок, что конкретно на нём можно строить или какое строительство вообще вести невозможно. Изменение ВРИ участка осуществляется только в пределах тех возможностей, установленных для территориальной зоны, к которой относится участок. До введения в действие классификатора виды разрешенного использования определялись согласно градостроительным регламентам, которые в свою очередь являются составной частью правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

ВРИ, являясь главнейшей правовой характеристикой участка, влияет на многие другие, а именно:

- предельные размеры участка;
- возможные ограничения в действиях с участком (купля, продажа, дарение, застройка и т. д.);
- размер налогообложения;
- льготный режим налогообложения;
- учёт особого регулирования по ставкам арендной платы для некоторых видов деятельности;

- имущественное значение при защите жилищных прав на строения на участке и на землю;
- предоставление субсидий и другие [1–5].

Состояние проблемы в современных условиях

В рамках рассмотрения классификации ВРИ необходимо сравнить ПЗЗ и утверждённый классификатор, а также проанализировать применение на практике действующей классификации на примере муниципального образования город Краснодар.

24 декабря 2014 года вступил в действие классификатор ВРИ земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 [6]. Приказ состоит всего из трёх пунктов:

- об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (классификатор);
- об установлении пределов действия классификатора;
- о дате введения Приказа в действие.

Приложением к документу является классификатор, в котором в отношении каждого вида разрешенного использования указаны наименование, описание и код (числовое обозначение)

ВРИ. Необходимо обратить внимание, что основанием для разработки такого классификатора служит положение пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса [7]. В соответствии с указанным положением ЗК РФ определение ВРИ земельных участков должно осуществляться в соответствии с классификатором, который должен быть утвержден федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Необходимо также учитывать, что в соответствии с частью 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [8], разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора ВРИ земельных участков, считается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Стоит обратить внимание на такие аспекты классификатора, как указание в описании ВРИ допустимой деятельности на земельном участке, виды объектов, размещение которых соответствует установленному ВРИ, в то же время классификатор не различает ни категории земель, ни основные, вспомогательные или условные виды ВРИ. Это нельзя отнести к недостаткам данного документа, ведь детально описанные ВРИ по классификатору создают простор собственникам или застройщикам в выборе нужного варианта.

03.11.2015 вступили в силу изменения, внесенные в данный классификатор ВРИ приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709 [9]. С учётом этих изменений виды разрешенного использования в классификаторе разделены на 12 групп, которые обозначены соответствующими кодами (числовыми обозначениями). Кроме введения новых ВРИ в классификаторе, также были даны развёрнутые изложения отдельных видов разрешённого использования земельного участка, таких, как:

- для индивидуального жилищного строительства;
- блокированная жилая застройка;
- обслуживание жилой застройки;
- коммунальное обслуживание;
- здравоохранение.

Сложность применения данной классификации заключается в вопросе выбора вида разрешенного использования земельного участка в населенных пунктах после введения в действие классификатора, если ВРИ, установленные градостроительным регламентом (в соответствии с зонированием в ПЗЗ), не соответствуют классификатору. Ведь согласно всё той же статье 7 ЗК РФ виды разрешенного использования после вступления приказа об утверждении классификатора ВРИ в силу должны определяться только в соответствии с классификатором. Но в этой же статье указано, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Порядок осуществления зонирования в населенных пунктах устанавливается главой 4 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ). В соответствии со статьей 37 ГрК РФ [10] виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне и изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, который в свою очередь является составной частью ПЗЗ (пункт 3 части 2 статьи 30 ГрК РФ). Исходя из указанных сведений, выбор ВРИ для земельного участка после 24.12.2014 должен осуществляться как из числа видов, установленных классификатором, так и в соответствии с градостроительным регламентом согласно ПЗЗ. Представляя собой систему регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, для каждой территориальной зоны все возможные виды использования участков распределены в 3 группы:

- основные, объединяющие главные (базовые) ВРИ;
- условно разрешённые, назначаемые по результатам публичных слушаний;
- вспомогательные, не являющиеся преимущественными для территориальной зоны, а лишь дополнительными к основным и условно разрешённым видам использования.

В случае если ПЗЗ уже действуют, а соответственно установлены и градостроительные

регламенты, предполагаемое назначение участка совпадает с основной группой ВРИ территориальной зоны и соответствует классификатору, то при выборе вида использования из состава ВРИ функциональной зоны какие-либо дополнительные согласования не потребуются. Изменение прежнего ВРИ на выбранный вид использования будет производиться простым образом – через заявление в орган регистрации прав. Однако при выборе ВРИ из перечня условно разрешённых видов использования, для изменения прежнего ВРИ на выбранный вид использования, который также должен соответствовать классификатору, будут проводиться публичные слушания.

Анализ применения существующей классификации для условий Краснодарского края

Согласно статистическим данным в конце 2016 года в границах Краснодарского края располагалось 2 575 599 земельных участков, сведения о

которых были внесены в ГКН. По данному показателю край занял второе место в стране после Московской области. Только 522 178 (20 %) участков были поставлены на учёт, а подавляющее большинство (2 053 421 или 80 %) были внесены как ранее учтённые. Это также означает, что потенциально 80 % всех участков края могут иметь вид разрешённого использования, который был установлен ещё до принятия ПЗЗ в городах и формулировка таких ВРИ может кардинально отличаться от приведённой как в классификаторе, так и в ПЗЗ.

Нами было проанализировано на практике действующей классификации на примере муниципального образования город Краснодар. Согласно публичной кадастровой карте были отобраны земельные участки в разных районах города, поставленные на государственный кадастровый учёт после вступления в силу классификатора (таблица). Выбранные участки отведены под многоэтажную жилую застройку, ситуация вокруг которой наиболее ярко отобража-

Таблица. Земельные участки под многоэтажную жилую застройку

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Разрешенное использование	Разрешенное использование по документам
1	23:43:0142047:28347	ул. Восточно-Кругликовская	Для многоэтажной застройки	Размещение многоэтажных жилых домов
2	23:43:0142047:28607	ул. им. Героя Владислава Посадского, 14/1	Для многоэтажной застройки	Для строительства многоэтажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями и объектов системы образования
3	23:43:0142047:35573	ул. Восточно-Кругликовская	—	Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома
4	23:43:0139097:3331	проезд им. Репина, 32	Для многоэтажной застройки	Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома
5	23:43:0000000:14855	ул. Воронежская, 47/Д	Под иными объектами специального назначения	Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома
6	23:43:0129001:30001	ул. им. Петра Метальникова, уч. 34	Для объектов жилой застройки	Жилая территориальная зона
7	23:43:0426011:6904	ул. Автолюбителей	Для многоквартирной застройки	Многоэтажные жилые дома

ет разнообразие в сведениях о ВРИ в Едином государственном реестре недвижимости в отношении поставленных на учёт земельных участков.

Анализируя полученные данные, можно выделить следующие особенности указания ВРИ для земельных участков под многоэтажную жилую застройку:

- ни один ВРИ не указан в формулировке, приведённой в классификаторе (с числовым обозначением 2.6) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- в примерах 3–5 по документам ВРИ установлен в соответствии с ПЗЗ.

Проблема применения классификатора состоит в том, что его основной целью является упрощение кадастровой оценки в отличие от ПЗЗ, которые направлены на устойчивое развитие территории. В ПЗЗ для территориальных зон жилой застройки важным фактором является этажность. Так, во многих городах России приняты ПЗЗ, в которых для территориальных зон многоэтажной жилой застройки установлены верхние пределы этажности жилых домов [11–15]. Другим примером могут послужить ПЗЗ муниципального образования город Краснодар [16], в которых существуют зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1) и зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара (Ж.1.2), которые отличаются по перечню ВРИ.

При подавляющем количестве земельных участков в крае, которые были внесены как ранее учтённые, требуется проведение скорейшего анализа соответствия указанных для таких участков ВРИ формулировкам из классификатора и ПЗЗ. В случае отсутствия данных о ВРИ участков следует по межведомственному информационному взаимодействию получить необходимые сведения от органов государственной власти и местного самоуправления, технической инвентаризации, налоговых органов и установить ВРИ, взятый из классификатора и соответствующий фактическому использованию участков на данный момент.

Заключение

Таким образом, утверждённый классификатор и ПЗЗ не являются взаимоисключающими, а наоборот должны дополнять друг друга. Существует два варианта решения проблемы несоответствия в некоторых случаях формулировки видов разрешённого использования из ПЗЗ и классификатора в отношении ставящихся на учёт участков.

В первом варианте решением может послужить полный пересмотр ПЗЗ и приведение указанных в документе ВРИ в соответствие с классификатором. Примером могут послужить ПЗЗ города Новосибирска [17], в которых наименование ВРИ указано с кодом классификатора и сопровождается подробными пояснениями.

Для второго варианта решения проблемы необходимо более тесное взаимодействие органов местного самоуправления и органа регистрации прав. Это может повлиять на сведения, которые указываются в ЕГРН, например, вид использования земельного участка будет указываться в соответствии с классификатором, утверждённым Минэкономразвития России, а по документам – в соответствии с ПЗЗ. Однако в этом случае конкретно ПЗЗ муниципального образования город Краснодар должны будут претерпеть небольшие изменения, которые будут направлены на облегчение указания сведений о ВРИ. То есть предлагается назначение кодов для каждого ВРИ в соответствующей зоне из ПЗЗ. Например, для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2) основной ВРИ «жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома» будет иметь код **Ж.2-1-1**, а «общественные здания административного назначения: кредитно-финансовые учреждения и банки» будет присвоен код **Ж.2-4-3**. Применение данных действий позволит, во-первых, исключить формулировки ВРИ, не соответствующие ни классификатору, ни ПЗЗ, во-вторых, присвоение кодовых значений для видов разрешённого использования в ПЗЗ повысит систематизацию сведений.

Литература

1. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях [Текст] : монография / КубГТУ, Сост.: А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук, Д. А. Гура, А. А. Коломыцев. – Краснодар : Изд-во КубГТУ, 2013. – 135 с. – ISBN 978-5-8333-0446-4.
2. Анализ методов налогообложения земельной ренты [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Э. В. Кравченко [и др.] // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 218–224.
3. Сидоренко, М. И. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости [Текст] / М. И. Сидоренко, А. В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 4. С. 42–43.
4. Варламов, А. А. Земельный кадастр [Текст]. В 6 т. Т. 4: Оценка земель / А. А. Варламов. – М. : КолосС, 2006. – 463 с.
5. Апишев, А. А. Социально-экономическая оценка природных (земельных ресурсов) как основа моделирования механизма платного землепользования [Текст] / А. А. Апишев, Б. А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2011. № 4. С. 196–203.
6. Землякова, Г. Л. Ведение государственного кадастра недвижимости [Текст] : монография / Г. Л. Землякова. – М. : РИОР: ИНФРА-М, 2014. – 357 с.
7. Ламанов, П. И. Анализ эволюции взглядов на природу земельной ренты [Текст] / П. И. Ламанов, Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2011. № 2. С. 91–95.
8. Хахук, Б. А. Методологические подходы к исследованию земельной ренты [Текст] / Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2008. № 1. С. 68–71.
9. Хахук, Б. А. Земельная рента и проблемы экологизации сельскохозяйственного производства [Текст] / Б. А. Хахук, А. А. Кушу // Ресурсный потенциал растениеводства – основа обеспечения продовольственной безопасности : Труды Международной заочной научно-практической конференции / Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Петрозаводский государственный университет. – Петрозаводск : Петрозаводский государственный университет, 2012. – С. 175–176.
10. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов [Текст] : монография / А. В. Осенняя, А. М. Середин, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура, М. А. Пастухов ; Куб. гос. технол. ун-т. – Краснодар : Юг, 2016. – 139 с. – ISBN 978-5-91718-474-6.
11. Ламанов, П. И. Совершенствование методики начисления и перераспределения земельной ренты [Текст] / П. И. Ламанов, Б. А. Хахук // Актуаль-

References

1. Kuban State Technological University; Osenniaia, A. V.; Osenniyaya, E. D.; Hahuk, B. A.; Gura, D. A.; Kolomytsev, A. A. Improving of institutional and economic mechanism of land valuation in modern conditions: Monograph. Krasnodar: KubSTU, 2013. 135 p. ISBN 978-5-8333-0446-4. (in Russian)
2. Osenniyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Kravchenko, E. V.; Kushu, A. A.; Khakhuk, B. A. Analysis of land rent taxation methods. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3(185), pp. 218–224. (in Russian)
3. Sidorenko, M. I.; Osenniaia, A. V. Improved methods of cadastral valuation of real estate objects. In: *Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin)*, 2013, No. 4, pp. 42–43. (in Russian)
4. Varlamov, A. A. Land cadastre. In 6 volumes. Volume 4: Evaluation of land. Moscow: KolosS, 2006. 463 p. (in Russian)
5. Apishev, A. A.; Khakhuk, B. A. Socio-economic assessment of natural (land) resources as the basis of modelling of the mechanism of paid land tenure. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2011. No. 4, pp. 196–203. (in Russian)
6. Zemlyakova, G. L. Maintenance of the state cadastre of real estate: Monograph. Moscow: RIOR: INFRA-M, 2014. 357 p. (in Russian)
7. Lamanov, P. I.; Khakhuk, B. A. Analysis of the evolution of views on the nature of ground rent. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2011, No. 2, pp. 91–95. (in Russian)
8. Hahuk, B. A. Methodological approaches to research of the land rent. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2008, No. 1, pp. 68–71. (in Russian)
9. Hahuk, B. A.; Kushu, A. A. Land rent and the problems of ecologization of agricultural production. In: *Federal state budgetary educational institution of higher professional education Petrozavodsk State University. Resource potential of crop – based food security: Proceedings of International correspondence scientific-practical conference. Petrozavodsk: Petrozavodsk State University*, 2012, pp. 175–176. (in Russian)
10. Osenniyaya, A. V.; Seredin, A. M.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A.; Pastuhov, M. A.; Kuban State Technological University. Cadastral valuation and taxation of real estate in the Krasnodar region on the example of human settlements: Monograph. Krasnodar: South, 2016. 139 p. ISBN 978-5-91718-474-6. (in Russian)
11. Lamanov, P. I.; Khakhuk, B. A. Improving of the ground-rent attachment technique. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2010, No. 3, pp. 53–59. (in Russian)
12. Friedman, Jack P.; Ordway, Nicholas. Appraisal Review in a Litigation Support Role. In: *The Appraisal Journal*, 2000, January, pp. 20–31.
13. Seredin, A. M.; Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A. Land is as an object of socio-economic relations. In: *Federal state budgetary scientific institution «Adyghe Scientific*

- ные проблемы экономики и права. 2010. № 3. С. 53–59.
12. Friedman, Jack P. Appraisal Review in a Litigation Support Role [Текст] / Jack P. Friedman, Nicholas Ordway // The Appraisal Journal. 2000. January. P. 20–31.
 13. Середин, А. М. Земля как объект социально-экономических отношений [Текст] / А. М. Середин, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Инновационные технологии для АПК юга России : Материалы Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 55-летию образования Адыгейского НИИСХ (с международным участием), 21–23 сентября 2016 года / Федеральное государственное бюджетное научное учреждение «Адыгейский научно-исследовательский институт сельского хозяйства» ; [редакционная коллегия : главный редактор Мамсиров Н. И. и др.]. – Майкоп : Магарин О. Г., 2016. – С. 21–24.
 14. Совершенствование экономического механизма рентных отношений в сельском хозяйстве [Текст] : монография / П. И. Ламанов, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГУ», 2015. – 151 с.
 15. Хахук, Б. А. Оценка эффективности использования земель при различном уровне интенсивности производства [Текст] / Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2011. № 1. С. 143–150.
 16. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости / И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 201–206.
 17. Осенняя, А. В. Кадастровая оценка объектов недвижимости в современных условиях [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Современные тенденции развития науки и технологий : Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. В 5-ти частях / Под общей редакцией Ж. А. Шаповал. – Белгород : Общество с ограниченной ответственностью «Агентство перспективных научных исследований», 2017. – С. 85–89.
 18. Сидоренко, М. И. Применение экспертной системы для лучшей точности определения кадастровой стоимости массовыми методами [Текст] / М. И. Сидоренко, А. В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2015. № 2. С. 95–97.
 - Research Institute of Agriculture»; Mamsirov, N. I. (Ed.) et al. Innovative technologies for agribusiness of the South of Russia: Materials of all-Russian scientific-practical conference dedicated to the 55th anniversary of the Adygea Research Institute (with international participation), September, 21–23, 2016. Maikop: O. G. Magarin, 2016, pp. 21–24. (in Russian)*
 14. Lamanov, P. I.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Kushu, A. A. Improving of the economic mechanism of rent relations in agriculture: Monograph. Krasnodar: FSBEI HE «KubSTU», 2015. 151 p. (in Russian)
 15. Khakuk, B. A. Evaluation of land utilization efficiency under various levels of production intensity. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2011, No. 1, pp. 143–150. (in Russian)
 16. Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gu-
ra, D. A. Research approaches evolution of real estate assessment and taxation. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3(185), pp. 201–206. (in Russian)
 17. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A. Cadastral valuation of real estate in modern conditions. In: *Shapoval, Zh. A. (Ed.) Modern trends in the development of science and technology: proceedings of Materials of the International Scientific and Practical Conference. In five parts*. Belgorod: The limited liability company «Agency of advanced scientific research», 2017, pp. 85–89. (in Russian)
 18. Sidorenko, M. I., Osennyyaya, A. V. The use of an expert system for better accuracy of the cadastral value of mass methods. In: *Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin)*, 2015, No. 2, pp. 95–97. (in Russian)

Осенняя Анна Витальевна – кандидат технических наук, доцент; заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр городских территорий, кадастровая оценка объектов недвижимости, экономика недвижимости, налогообложение объектов недвижимости.

Заровная Лариса Станиславовна – кандидат экономических наук, кафедра кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: строительство и эксплуатация объектов недвижимости, проектирование автомобильных дорог.

Хахук Бэла Адамовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр объектов недвижимости, кадастровая оценка, налогообложение городских территорий, экономика недвижимости.

Кушу Амир Адамович – аспирант кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика строительства и транспортной инфраструктуры, городского хозяйства, строительство и эксплуатация автомобильных дорог, кадастр объектов недвижимости.

Гура Дмитрий Андреевич – кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: геодезическая съемка территорий, налогообложение земель, проектирование зданий и сооружений.

Осіння Анна Віталіївна – кандидат технічних наук, доцент; завідувач кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр міських територій, кадастрова оцінка об'єктів нерухомості, економіка нерухомості, оподаткування об'єктів нерухомості.

Заровна Ларіса Станіславівна – кандидат економічних наук, кафедра кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: будівництво та експлуатація об'єктів нерухомості, проектування автомобільних доріг.

Хахук Бела Адамівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр об'єктів нерухомості, кадастрова оцінка, оподаткування міських територій, економіка нерухомості.

Кушу Амір Адамович – аспірант кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка будівництва і транспортної інфраструктури, міського господарства, будівництво та експлуатація автомобільних доріг, кадастр об'єктів нерухомості.

Гура Дмитро Андрійович – кандидат технічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: геодезична зйомка територій, оподаткування земель, проектування будівель і споруд.

Osennyaya Anna – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; the Head of Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interest: economics of urban economy, cadastral urban areas, cadastral valuation of real estate, real estate economy, taxation of real estate.

Zarovnaya Larisa – Ph.D. (Economics); the Head of Construction and Transport Infrastructure Department, Kuban State Technological University. Scientific interest: construction and operation of the property, the design of roads.

Hahuk Bela – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interest: economics of municipal economy, cadastre of real estate objects, cadastral valuation, taxation of urban areas, real estate economy.

Kushu Amir – Post-graduate student; Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State University of Technology. Scientific interest: economy of construction and transport infrastructure, urban economy, construction and operation of roads, cadastre of real estate objects.

Gura Dmitry – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interest: geodetic survey of territories, land taxation, design of buildings and constructions.