МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «АЛТАЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю
Некоммерческое Партнерство «Союз кадастровых инженеров Алтая»

КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ, ГЕОДЕЗИЯ, ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ: ОПЫТ ПРАКТИЧЕСКОГО ПРИМЕНЕНИЯ

Материалы Всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции
20 апреля 2023 г.

Барнаул 2023

Об издании – 1, 2

сведения об издании

УДК 332.3
ББК 65.32-5
К13

К13 Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения: материалы Всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции, Барнаул 20 апреля 2023 г. – Барнаул: РИО Алтайского ГАУ, 2023. – 479 с. – 1 CD-R (27 МБ). – Систем. требования: Intel Pentium 1,6 GHz и более; 512 Мб (RAM); Microsoft Windows 7 и выше; Adobe Reader. – Загл. с титул. экрана. – Текст: электронный.

Научное электронное издание

ISBN 978-5-94485-268-7

В научном издании представлены материалы конференции преподавателей, научных сотрудников, молодых ученых, аспирантов, магистрантов и студентов направления 21.03.02 «Землеустройства и кадастры», отражающие результаты научных исследований, направленных на рассмотрение организации использования земель различных категорий, ведения кадастра недвижимости, оценки земли и иной недвижимости, геодезического и геоинформационного обеспечения землеустройства и кадастров.

Материалы публикуются в авторской редакции, авторы несут полную ответственность за подбор и изложение информации.

УДК 332.3
ББК 65.32-5

ISBN 978-5-94485-268-7

© ФГБОУ ВО Алтайский ГАУ, 2023
© Коллектив авторов, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

НАПРАВЛЕНИЕ 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ
Титова В.Э., Андрющенко А.В. 9

ВЛИЯНИЕ ОРГАНИЧЕСКИХ УДОБРЕНИЙ В СОЧЕТАНИИ С МИНЕРАЛЬНЫМИ НА ПОВЫШЕНИЕ ПЛОДОРОДИЯ ДЕРНОВО-ПОДЗОЛИСТЫХ ПОЧВ И УРОЖАЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР
Байдакова Е.В., Зверева Л.А., Кровопускова В.Н., Пашковская А.А. 13

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИ КОРРЕКТИРОВКЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Бадмаева С.Э. 18

ОПТИМИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СЕЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Бадмаева Ю.В. 23

ОСОБЕННОСТИ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ЗОНАХ ЗАТОПЛЕНИЯ, ПОДТОПЛЕНИЯ
Балтыжакова Т.И., Шаповалова Д.О. 28

ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ ЛЕСНОГО ФОНДА
Балтыжакова Т.И., Черакшева В.В. 33

АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА БАРНАУЛА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ
Боронина Н.Ю., Нешкур Д.С. 39

АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА И ОЦЕНКА ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ МАМОНТОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ
Боронина Н.Ю., Барабаш И.И. 44

АГРОТЕХНИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ПАХОТНЫХ ЗЕМЕЛЬ ОТ ЭРОЗИИ
Брантова М.М. 48

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ТЕРРИТОРИИ
Гейдор В.С., Дарчинян И.Д. 52

ПРОБЛЕМЫ ВОВЛЕЧЕНИЯ В ОБОРОТ ЗАБРОШЕННЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ
Дмитриева А.В., Бакланова А.В., Богидаева К.М., Юмчинова С.Д. 58

КАЧЕСТВЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПОЧВ МЕЛИОРАТИВНОГО ЗЕМЛЕДЕЛИЯ НА ПРИМЕРЕ ЗАИГРАЕВСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ
Дмитриева А.В., Юмчинова С.Д., Бакланова А.В., Маланов Г.В. 61

МАССОВАЯ СТИХИЙНАЯ ЗАСТРОЙКА МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ БЛИЗ ГОРОДА УЛАН-УДЭ: ПРИЧИНЫ И ПОСЛЕДСТВИЯ
Дмитриева А. В., Маланов Г. В., Юмчинова С. Д., Богидаева К. М. 65

ВЗАИМОСВЯЗЬ ТРАНСПОРТНОЙ ИЕРАРХИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ С ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ И КАДАСТРОВЫМ ДЕЛЕНИЕМ
Израилев Л. А, Гордиенко Л. В. 69

АНАЛИЗ НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В МР СТЕРЛИТАМАКСКИЙ РАЙОН РБ
Кагарманова Л.Р. 74

НОВЫЙ ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА И НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Климова А.В., Чичимов Д.С., Гончаров С.А. 78

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ
Кобызев Н.С., Васильева А.И. 85

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ В ЦЕЛЯХ УЛУЧШЕНИЯ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Ковязин В.Ф., Шебаршова Ю.О. 90

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА НА ТЕРРИТОРИИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ
Колпакова О.П., Пистер Д.Ю. 96

ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРРИТОРИИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ
Кострицина М.Н., Фалина О.С. 101

ПЛАНИРОВАНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НА ТЕРРИТОРИИ КУДЫМКАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ
Кошелева Л.А., Теплоухова Т.В. 104

ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА БАРНАУЛА НА ПРИМЕРЕ КВАРТАЛА
Лебедева Л. В., Лучникова Н.М. 111

ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ И ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
Матвеева А.В., Калюжная А.Г. 118

ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Назаренко М.В. 123

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН В МО Г. КРАСНОДАР НА ОСНОВЕ КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ
Науменко Н.О.. Осенняя А.В. 127

ПРИМЕНЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ИНТЕРАКТИВНОЙ КАРТЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ
Руколеев А.В., Каньшин А.В. 133

АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ПРИВОЛЖСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ
Саитова А.Р., Фасахов М.А. 137

ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Соврикова Е.М. 142

АНАЛИЗ ВЕДЕНИЯ АУКЦИОНОВ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
Соврикова Е.М. 145

ОРГАНИЗАЦИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
Стрекозов А.И., Клименко И.А., Кудакова В.Ю. 149

ОЦЕНКА ПЛОТНОСТИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ
Толстухин А.И., Лошакова Е.А. 153

НАПРАВЛЕНИЕ 2. КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ

ПОДГОТОВКА СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ
Вазетдинова А. П. 160

АНАЛИЗ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ
Вазетдинова А. П. 165

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЛЕСОПАРКОВОГО ЗЕЛЕНОГО ПОЯСА
В ПРОГРАММЕ ПОЛИГОН ПРО
Гамова О.В., Губанищева М.А. 169

ОБ ИСПРАВЛЕНИИ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК, ВЫЯВЛЕННЫХ В ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА
Гинис Л.А., Капустянская Л.Р. 175

УРОВЕНЬ ВОСТРЕБОВАННОСТИ УСЛУГ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА
Гладышева К.Е., Боронина Н.Ю. 181

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ ОБРАЗОВАНИИ ДВУХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУТЕМ РАЗДЕЛА
Ишбулатов М.Г., Ермакова И.А. 185

ПРИОСТАНОВКА ИЛИ ОТКАЗ В ПОСТАНОВКЕ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ НЕДВИЖИМОСТИ
Кан Г.В., Сокол М .А., Маркова Д. А. 189

ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Киселева Н.А., Першина М.Е. 197

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ИЗГОТОВЛЕНИЮ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА НА ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Комиссаров А.В., Исмагилов Э.Р. 202

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
В БУРАЕВСКОМ РАЙОНЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
Комиссаров А.В., Герасимова Л.Э. 209

НАЛООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
Кострицина М.Н., Ракитина Е.А. 213

ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ
Кострицина М.Н. 218

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В 2022-2024 ГОДУ
Кострицина М.Н., Тевс Ф.Н. 222

ВЫЯВЛЕНИЕ И УСТРАНЕНИЕ ОШИБОК ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ КАМЕРАЛЬНОЙ ОБРАБОТКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ПРОЕКТИРОВАНИИ ОБЪЕКТОВ
Кострицина М.Н., Рempель Я.Д..... 223

ИСПРАВЛЕНИЯ ОШИБОК В СВЕДЕНИЯ ЕГРН
Копылова Д.С., Боронина Н.Ю. 228

ПРОВЕДЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ПРИ РАЗРЕШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ
Лучникова Н.М. 232

РАБОТА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА
Лучникова Н.М., Семенова Е.К. 239

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ЕГРН С ПОМОЩЬЮ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ
Медведев К.А., Соврикова Е.М. 240

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЁМ ОБЪЕДИНЕНИЯ
Нофиков Д.Н., Комиссаров А.В. 243

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОТЫ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ В БРУТСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ПРАВОБЕРЕЖНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ В 2023 ГОДУ
Пех А.А., Дудиева Д.С., Туаева, Л.В., Бурнацева М.А. 248

ОСНОВНЫЕ НЕДОСТАТКИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ И ПУТИ ИХ УСТРАНЕНИЯ
Поносов А.Н. 253

ВЫДЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СЧЕТ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ
Попова О. Е. 260

ОСОБЕННОСТИ ОБРАЗОВАНИЯ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
Рослякова Л.С. Лучникова Н.М. 265

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЛИНЕЙНЫХ СООРУЖЕНИЙ
Савостьянова В.В., Соврикова Е.М. 268

НЕКОТОРЫЕ НЕДОСТАТКИ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА РОССИИ КАК УНИВЕРСАЛЬНОЙ, МНОГОЦЕЛЕВОЙ СИСТЕМЫ
Сизов А. П., Гольцман А. В. 272

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МОНОПРОФИЛЬНОГО ГОРОДА НА ПРИМЕРЕ Г. НОВЫЙ УРЕНГОЙ
Раева И.В., Кряхтунов А.В. 277

ПОСЛЕДСТВИЯ ОТКАЗОВ И ПРИОСТАНОВЛЕНИЙ В КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
Савченко В.Е., Боронина Н.Ю. 281

ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ
Сильченко Е.И., Петровский П.А. 284

ПРОБЛЕМЫ ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САДОВЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ
Соврикова Е.М. 288

ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Соврикова Е.М. 293

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ПЕНЗЕНСКОГО РЕГИОНА
Тараканов О.В., Тарбаев В.А., Утюгова Е.С., Петранина А.Д. 296

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА
Тарасова О.С., Соврикова Е.М. 301

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ
Уварова Е.Л., Богданов Н. А. 304

ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ В СФЕРЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
Фризен А.Б., Лучникова Н.М. 309

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА САДОВОГО ДОМА
Хайрисламова А.Ю. 314

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ
Хазова Ю.С., Лучникова Н.М. 317

НАПРАВЛЕНИЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОБРАБОТКИ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ
Хвостова О.А., Непочатых О.Ю. 319

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: МЕТОДЫ И ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ
Шагойко А.С., Богуш И.Ю. 322

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТИПИЧНЫХ ОШИБОК, ДОПУСКАЕМЫХ ПРИ ИЗГОТОВЛЕНИИ МЕЖЕВЫХ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ
Шинкаренко Э.В., Лучникова Н.М. 326

НАПРАВЛЕНИЕ 3. ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОЯРСКЕ
Бадмаева С.Э. 332

РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОЯРСКЕ
Бадмаева Ю.В. 336

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
Горелова С.С., Зенков Д.А. 341

ПРОБЛЕМА ВЛИЯНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ УЧАСТКОВ В ГОРОДЕ УЛАН-УДЭ
Дмитриева А. В., Богидаева К. М., Маланов Г. В., Бакланова А. В. 349

ОБЗОР ПРАВОВЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
Дронь В.А., Предко Е.В. 354

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА
Ишбулатов М. Г., Хасанова Л.Р. 357

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА
Ишбулатов М. Г., Файзылгаянова Л.М. 362

ОЦЕНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ В ПРИМОСКОМ КРАЕ
Кан Г.В., Булатова А.В., Миронова Д. С. 365

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ
Кан Г.В., Леоненко А.А., Петрова А.В. 370

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА
Ковязин В.Ф., Лысанюк М.В. 374

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ МОНОГОРОДОВ С УЧЕТОМ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАДООБРАЗУЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ (НА ПРИМЕРЕ АЛТАЙСКОГО КРАЯ)
Кострицина М.Н., Полковникова Л.Р. 378

АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.НОВОАЛТАЙСКА
Кострицина М.Н., Трофимов В.Н. 383

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДЕ ВЛАДИВОСТОКЕ
Крапивина С.А., Кияшко Г.А. 388

НАРАЩИВАНИЕ ПОТЕНЦИАЛА ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ ДЛЯ УСОВЕРШЕНСТВОВАННЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
Красовский К.А., НезамовВ.И. 392

АНАЛИЗ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
Мамонтова С.А., Клишина М.Н. 398

СРАВНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В АЛАГИРСКОМ ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ АЛАГИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ В 2023 ГОДУ
Пех А.А., Хокришвили М.Е., Бесолова А.А., Давыдов Д.О. 403

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Полтавец А.С. ,Сенькин М.Е., Исакова Т.А. 408

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТОМСКА)
Попова О. Е. 412

СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
Предко Е.В. 420

ОБЗОР СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
Пчелинцева А.С. 426

АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ АКТУАЛИЗАЦИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
Соврикова Е.М. 430

НАПРАВЛЕНИЕ 4. ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРА И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ ПОД ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
Байков А. Г., Абсалямова А.Р. 434

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОЧИСТКИ РУСЛА РЕКИ ДЕМА НА УЧАСТКЕ ОТ Д. НОВОМИХАЙЛОВКА ДО Д. НИЖЕГОРОДКА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
Ишбулатов М.Г., Идиятуллина Г.М. 438

ГЕОДЕЗИЯ ДЛЯ КАДАСТРА
Курбанов Р.В., Ишбулатов М.Г. 443

ТЕХНОЛОГИЯ И НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ НА ПРИМЕРЕ ОБЪЕКТА В ДЖИДИНСКОМ РАЙОНЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ
Кыркунова Г.Ф.,Алехин Е.А. 448

АНАЛИЗ ОБОБЩЕННЫХ СВЕДЕНИЙ О ТОЧНОСТИ ПУНКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГЕОДЕЗИЧЕСКОЙ СЕТИ В РФ НА ОСНОВЕ ДАННЫХ РОСРЕЕСТРА
Лазарев О.Е., Лазарева О.С. , Джиджиков М.Д. 456

СОВРЕМЕННЫЙ СПОСОБ МОНИТОРИНГА ЗА СДВИЖЕНИЯМИ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ
Ларченко В.Г., Хоружая Н.В., Лиман С.А. 461

ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В МР УФИМСКОМ РАЙОНЕ
Мурзабулатов Б.С., Авзалитдинова М.Р. 464

ИЗУЧЕНИЕ СОСТОЯНИЯ ПУНКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГЕОДЕЗИЧЕСКОЙ СЕТИ «КЕРМЕН», РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВЛАДИКАВКАЗ РСО-АЛАНИЯ, В 2022 ГОДУ
Пех А.А., Дудаева А.В., Туаева, Л.В., Амбалова Э.Ч. 467

ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ С ПРИМЕНЕНИЕМ BIM-ТЕХНОЛОГИЙ
Пикалов Д. А., Струсь С. С. 471

ПРИМЕНЕНИЕ ИНДЕКСОВ КОСМИЧЕСКИХ СНИМКОВ В МОНИТОРИНГЕ ЗЕМЕЛЬ
Сиютин И.Ю., Крупочкин Е.П. 475

НАПРАВЛЕНИЕ 1
ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

УДК 504.062

Титова В.Э.профессор, ver4741@yandex.ru
Андрющенко А.В. студент, antonandr72@gmail.com
Кубанский государственный технологический университет, Краснодар

ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

Аннотация. В настоящей статье рассмотрены особенности использования земельных ресурсов в краснодарском крае, проблемы, связанные с использованием земельных ресурсов в регионе, а также возможные пути их решения. В статье обсуждаются такие важные темы, как экологическая безопасность, рациональное использование земли, повышение эффективности использования земельных ресурсов, а также разрешение проблем в земельных отношениях.

Ключевые слова: Краснодарский край, земельные ресурсы, экологическая безопасность, рациональное использование земли, земельные отношения.

FEATURES OF LAND RESOURCES USAGE IN KRASNODAR REGION

Abstract. The present article examines the peculiarities of using land resources in the Krasnodar region, problems related to the use of land resources in the region, and possible ways to solve them. The article discusses important topics such as environmental safety, rational land use, increasing the efficiency of land resource utilization, as well as resolving issues in land relations.

Keywords: Krasnodar region, land resources, environmental safety, rational land use, land relations.

Краснодарский край является одним из крупнейших регионов России по площади и населению. Он расположен в Южном федеральном округе страны и граничит с такими субъектами России, как Ростовская, Ставропольская, Кабардино-Балкарская республики, Карачаево-Черкесская республика, Адыгея и Абхазия.

Земельные ресурсы Краснодарского края представляют собой земельные участки, расположенные на территории этого региона и используемые для различных целей, включая сельское хозяйство, промышленность, жилую застройку, транспорт и др.[1]

На его территории Краснодарского края находится множество земельных участков, которые находятся как в государственной, так и в частной собственности.

Основные типы земельных ресурсов в Краснодарском крае:

1. Сельскохозяйственные земли – используются для производства сельскохозяйственной продукции;
2. Земли промышленности и энергетики – используются для размещения промышленных предприятий и объектов энергетики;
3. Земли жилой застройки – используются для строительства жилых домов и квартир;
4. Земли транспорта – используются для строительства дорог, автотрасс и железнодорожных путей.

Дополнительно, на территории Краснодарского края также расположены земли природоохранного значения, которые могут быть использованы только в соответствии с правилами и требованиями, установленными законодательством России.

Особенности использования земельных ресурсов в краснодарском крае связаны с его уникальным географическим и природным положением. Краснодарский край располагается в зоне субтропического климата и характеризуется большим разнообразием ландшафтов и почв. Большая часть территории края занята землями сельскохозяйственного назначения, которые используются для выращивания зерновых, овощей, фруктов и винограда.

Краснодарский край имеет разнообразные земельные ресурсы, которые используются для сельского хозяйства, промышленности, транспорта, жилой застройки и других целей. Согласно статистическим данным, на территории края занято более 10 миллионов гектаров земли, из которых 6 миллионов гектаров приходится на сельское хозяйство.

Сельскохозяйственные земли Краснодарского края являются одними из самых плодородных и крупных в России. Они занимают значительную часть территории края и используются для производства различных видов сельскохозяйственной продукции, включая зерновые, овощи, фрукты, ягоды, виноград, табак и многие другие. [2]

Сельскохозяйственные угодья Краснодарского края расположены преимущественно на плоских или слабовыраженных возвышенностях и охватывают площадь свыше 3,5 миллиона гектаров. В крае насчитывается более 8 тысяч крестьянских (фермерских) хозяйств, которые занимаются производством сельскохозяйственной продукции на этих землях.

Сельскохозяйственная продукция Краснодарского края, произведенная на этих землях, является одним из главных источников доходов региона и экспортируется в другие регионы России и за рубеж. Кроме того, сельскохозяйственные земли Краснодарского края также играют важную роль в обеспечении продовольственной безопасности России.

Земли промышленности и энергетики в Краснодарском крае используются для размещения промышленных объектов и объектов энергетики. На этих землях находятся предприятия различных отраслей промышленности, включая машиностроение, пищевую и химическую промышленность, металлургию, строительство и др. Также на землях промышленности и энергетики расположены электростанции, газопроводы, нефтепроводы и другие объекты инфраструктуры.

Краснодарский край является одним из крупнейших промышленных регионов России, на его территории находятся многие крупные промышленные предприятия, включая заводы «Краснодарский станкозавод», «Кубаньгидромаш», «Ленгипротяжмаш», «Кубанькалий» и др.

Земли промышленности и энергетики Краснодарского края имеют большое значение для экономики региона и всей России. Промышленные предприятия и объекты энергетики создают рабочие места, обеспечивают производство товаров и услуг, а также вносят важный вклад в развитие национальной экономики.

Земли жилой застройки Краснодарского края используются для строительства жилых домов, многоквартирных домов, коттеджей, таунхаусов и других объектов недвижимости для проживания населения.

В Краснодарском крае существует множество населенных пунктов, где расположены жилые зоны. Большинство населенных пунктов находятся вдоль побережья Черного моря и на реке Кубань. На землях жилой застройки также могут располагаться объекты социальной инфраструктуры, такие как школы, детские сады, больницы, спортивные комплексы и др. [3]

Жилые зоны в Краснодарском крае играют важную роль в обеспечении жильем населения региона. Благоприятное географическое положение и климатические условия региона делают его привлекательным для проживания, как для жителей России, так и для иностранных граждан. В последние годы в Краснодарском крае активно ведется строительство жилья различного класса, что способствует развитию экономики региона и улучшению жизненного уровня населения.

Земли транспорта Краснодарского края используются для размещения различных объектов транспортной инфраструктуры, таких как автодороги, железные дороги, аэропорты, порты, транспортные узлы, склады и другие объекты, связанные с перемещением грузов и пассажиров.

В Краснодарском крае проходят магистральные автодороги, железные дороги и авиалинии, связывающие регион с другими регионами России и зарубежными странами. На территории края находятся крупные порты и морские терминалы, через которые осуществляется экспорт и импорт товаров.

Земли транспорта Краснодарского края имеют стратегическое значение для развития экономики региона и всей России. Благодаря развитой транспортной инфраструктуре в регионе возможна эффективная транспортная логистика, что способствует развитию многих отраслей экономики, таких как сельское хозяйство, промышленность и туризм. Кроме того, транспортная инфраструктура обеспечивает комфортную и быструю транспортную связь между населенными пунктами Краснодарского края и другими регионами России.

Земли природоохранного значения Краснодарского края включают в себя природные заповедники, национальные парки, заказники, памятники природы, объекты регионального значения и другие территории, имеющие особую природную ценность и защищаемые законодательно.

В Краснодарском крае находится несколько заповедников, в том числе Государственный природный заповедник «Кавказский», который является одним из крупнейших заповедников в России. Здесь обитают редкие виды животных и растений, а также находятся уникальные природные объекты. Также на территории края расположены национальные парки, например, национальный парк «Сочи», который включен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Заказники и памятники природы Краснодарского края защищают уникальные природные объекты, такие как каньоны, гроты, пещеры, водопады и др. На территории края также находятся объекты регионального значения, например, геологические памятники и культурные пейзажи.

Земли природоохранного значения Краснодарского края имеют огромное значение для сохранения биологического разнообразия, охраны природных ресурсов и создания условий для экологически устойчивого развития региона. Однако, необходимо соблюдать правила использования таких земель и бережно относиться к природным объектам, чтобы сохранить их на будущее.[4]

Существует несколько проблем при использовании земельных ресурсов в Краснодарском крае:

1. Нарушение экологической безопасности: в результате несанкционированного использования земель под застройку или сельскохозяйственные нужды часто происходит загрязнение почвы и водных ресурсов.

2. Неравномерное использование земель: на территории Краснодарского края существует неравномерное распределение земельных ресурсов, что может привести к конфликтам между сельскими и городскими жителями, а также к неоптимальному использованию земель.

3. Неправомерное выделение земельных участков: в некоторых случаях земельные участки выделяются без соблюдения законодательства, что приводит к нарушению прав собственников и несправедливости при распределении земельных ресурсов.

4. Низкая эффективность использования земельных ресурсов: некоторые земельные участки используются не по своему предназначению или неэффективно, что приводит к снижению производительности и нерациональному использованию земли.

5. Проблемы в земельных отношениях: некоторые сельскохозяйственные предприятия не имеют возможности арендовать землю или получить право собственности на нее, что ограничивает их развитие и экономическую эффективность.

Для решения проблем при использовании земельных ресурсов в Краснодарском крае можно применить следующие меры:

1. Соблюдение экологической безопасности: необходимо проводить строгий контроль за использованием земельных ресурсов и защищать природные ресурсы от загрязнения. Важно организовать систему сбора и переработки отходов, проводить регулярные экологические проверки объектов, использующих земельные ресурсы.

2. Рациональное использование земли: для более эффективного использования земельных ресурсов необходимо разработать государственную программу по управлению земельными ресурсами, которая бы предусматривала планирование территорий, оптимизацию использования земли и контроль за его использованием.

3. Законное выделение земельных участков: необходимо соблюдать процедуры выделения земельных участков, проводить прозрачные конкурсы на аренду и продажу земли, чтобы избежать незаконного выделения земельных участков.

4. Повышение эффективности использования земельных ресурсов: важно развивать современные методы сельского хозяйства, использовать инновационные технологии и повышать квалификацию работников в сельском хозяйстве, что позволит повысить производительность земли.

5. Разрешение проблем в земельных отношениях: необходимо упростить процедуры получения права на землю для сельскохозяйственных предприятий, а также создавать условия для развития сельскохозяйственного производства.

В целом, решение проблем при использовании земельных ресурсов в Краснодарском крае требует комплексного подхода и взаимодействия государства, бизнеса и населения.

Краснодарский край богат земельными ресурсами, которые активно используются для развития экономики региона и обеспечения благоприятных условий для жизнедеятельности населения. Однако, важно помнить о необходимости рационального использования земельных ресурсов, сохранения экологического баланса и охраны окружающей среды.

Библиографический список

1. Андрющенко, А.В. Вторичные минералы почвообразующих пород и почв Краснодарского края / А. В. Андрющенко, А. П. Пинчук // Молодежная наука : Сборник лучших научных работ молодых ученых по результатам XLVII студенческой научной конференции, Краснодар, 24 февраля – 23 2021 года / Отв. редактор С.А. Удодов. – Краснодар: Кубанский государственный технологический университет, 2022. – С. 120-123. – EDN TDWFXI.

2. Барсукова, Г.Н. Динамика и прогноз распределения земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности в Краснодарском крае / Г.Н. Барсукова, В.В. Мальцева // Colloquium-Journal. – 2019. – № 14-6(38). – С. 91-95. – EDN XADHYB.

3. Захарова, И.Ю. Основные понятия и проблемы частной собственности на землю на территории Краснодарского края / И. Ю. Захарова // . – 2013. – № 15. – С. 54-58. – EDN RLNGTN.

4. Брантова, М.М. Современное состояние действующей сети особо охраняемых природных территорий Краснодарского края / М. М. Брантова // Экология: вчера, сегодня, завтра : Материалы всероссийской научно-практической конференции, Грозный, 30 октября 2019 года. – Грозный: Общество с ограниченной ответственностью «АЛЕФ», 2019. – С. 102-108. – EDN UKTZLH.

УДК 631.8:631.452

Байдакова Е.В. к.т.н., доцент, elena_baydakova@mail.ru
Зверева Л.А. к.э.н., доцент, L.Zvereva@yandex.ru
Кровопускова В.Н. старший преподаватель, 032033@rambler.ru
Пашковская А.А. ассистент, Saha641970@yandex.ru
ФГБОУ ВО «Брянский государственный аграрный университет», Брянск, Россия

ВЛИЯНИЕ ОРГАНИЧЕСКИХ УДОБРЕНИЙ В СОЧЕТАНИИС МИНЕРАЛЬНЫМИ НА ПОВЫШЕНИЕ ПЛОДОРОДИЯ ДЕРНОВО-ПОДЗОЛИСТЫХ ПОЧВ И УРОЖАЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР

Аннотация: Внесение в почву удобрений не только улучшает питание растений, но и изменяет условия существования почвенных микроорганизмов, которые также нуждаются в минеральных элементах.

При благоприятных климатических условиях количество микроорганизмов и их активность после удобрения почвы значительно возрастают. Усиливается распад гумуса, а вследствие этого увеличивается мобилизация азота, фосфора и других элементов.

Существовала точка зрения, что длительное применение минеральных удобрений приводит к катастрофической потере гумуса и ухудшению физических свойств почвы.

Следует отметить, что в удобряемых почвах, даже получавших навоз, уменьшается содержание фульвокислот и относительно увеличивается — менее подвижных фракций.

В общем, минеральные удобрения в большей или меньшей степени стабилизируют уровень гумуса в зависимости от количества оставляемых пожнивных и корневых остатков. Богатый перегноем навоз этот процесс стабилизации еще более усиливает. Если навоз вносят в больших количествах, то содержание гумуса в почве возрастает.

Опыты проводились для изучения действия и последействия применения различных органических и минеральных удобрений, а также в комплексе, снижая и увеличивая дозы. Было выявлено, что применение разных видов навоза в сочетании с минеральными удобрениями, имеет явные преимущества перед раздельным применением одних минеральных или одних органических, а эффективность минеральных удобрений на фоне органических остается такой же, как и без фона.

Ключевые слова: навоз, торф, минеральные удобрения, органические удобрения, NPK, торфяной навоз.

THE EFFECT OF ORGANIC FERTILIZERS IN COMBINATION WITH MINERAL FERTILIZERS ON INCREASING THE FERTILITY OF SOD-PODZOLIC SOILS AND CROP YIELD

Abstract: The introduction of fertilizers into the soil not only improves the nutrition of plants, but also changes the conditions of existence of soil microorganisms that also need mineral elements.

Under favorable climatic conditions, the number of microorganisms and their activity after fertilizing the soil increases significantly. The decay of humus increases, and as a result, the mobilization of nitrogen, phosphorus and other elements increases.

There was a point of view that the prolonged use of mineral fertilizers leads to a catastrophic loss of humus and deterioration of the physical properties of the soil.

It should be noted that in fertilized soils, even those receiving manure, the content of fulvic acids decreases and relatively increases – less mobile fractions.

In general, mineral fertilizers to a greater or lesser extent stabilize the level of humus, depending on the amount of crop and root residues left. Humus-rich manure further enhances this stabilization process. If manure is applied in large quantities, the humus content in the soil increases.

Experiments were conducted to study the effects and aftereffects of the use of various organic and mineral fertilizers, as well as in combination, reducing and increasing doses. It was found that the use of different types of manure in combination with mineral fertilizers has clear advantages over the separate use of some mineral or some organic, and the effectiveness of mineral fertilizers on the background of organic remains the same as without a background.

Keywords: manure, peat, mineral fertilizers, organic fertilizers, NPK, peat manure.

Введение. Как известно, в результате земледелия неизбежен распад некоторой части органического вещества почвы и отчуждение питательных веществ с выращенным урожаем. Если не будет обеспечен их возврат, то следует ожидать снижения уровня естественного плодородия почв, как это имело место в прошлом при примитивном ведении сельского хозяйства.

Глубокое знание особенностей воздействия применяемых удобрений позволит разумно и в нужном направлении влиять как на урожай, так и плодородие почв.

Условия и методика исследования. В опытах ставилась задача выяснить действие органических удобрений с изменением соотношения в них экскрементов животных и торфа. Исследование проводили в звене: картофель (действие), ячмень, многолетние травы (клевер с тимофеевкой) и озимая рожь (последействие). Под зерновые культуры, высеваемые для изучения последействия, вносили в качестве фона полное минеральное удобрение (NPK), а под многолетние травы – PK.

Опыты проводили на дерново-подзолистой почве, развивающейся на легком суглинке, подстилаемом с глубины 47-55 см мелкозернистым песком. Почва слабокислая, с низким содержанием подвижных соединений фосфора и калия, количество гумуса 1,81 – 2,09%.

Перед внесением в почву органические удобрения имели в своем составе (в% на влажный материал):

Таблица 1 - Содержание веществ в органических удобрениях

	Азот общий	Азот аммиачный	P_2O_5	K_2O	Влажность
ТН(29% торфа)	0,59	0,16	0,13	0,34	75,5
ТН(46% торфа)	0,61	0,14	0,12	0,29	72,6
ТН(56% торфа)	0,63	0,11	0,11	0,24	70,3
Торф	1,61	0,03	0,12	0,03	53,4

Трехлетние данные изучения действия и последействия органических удобрений с разным содержанием торфа показывают, что при внесении в почву в одинаковых дозах (30т/га) без минеральных удобрений эффективность их по мере увеличения содержания торфа снижается (табл. 3). Если принять выход органического удобрения с содержанием 29% торфа и 71% экскрементов за 100%, то при содержании 46 и 56% торфа, выход органических удобрений соответственно будет составлять 131 и 161%, что позволяет удобрить большую площадь при одной и той же дозе внесения (30 тонн га).

Произведя расчет с учетом поправки на удобряемую площадь, имеем: от удобрения с минимальным содержанием торфа (29%) суммарная прибавка к урожаю 4-х культур равна 29 ц/ га, а от навоза с содержанием 46 и 56% торфа 30,2 и 30,1 ц/га зерновых единиц (23,3 х 1,31 =30,2 и 18,9 х 1,61 = 30,1). Величины суммарной прибавки 4-х культур в 29 и 30,2 ц/га можно считать равновеликими.

В тех случаях, когда дозу внесения навоза с содержанием 46 и 56% торфа увеличивали до 39,3 и 48,3 т/га(вар.4 и 5), т.е. на величину дополнительно внесенного в них торфа по сравнению с навозом, где содержалось 29% торфа, суммарная прибавка урожая получена не-

сколько (26,4 и 27,6 ц/га) меньшая, чем по 30 тонн га навоза с минимальным содержанием торфа (29 ц/га).

Применение под картофель указанных видов навоза в сочетании с NPK**по** 45 кг/га действующего вещества дает заметное повышение прибавки урожая как картофеля, таки в последействии ячменя и многолетних трав.

Суммарная прибавка урожая от внесения совместно с навозом полного минерального удобрения повысилась на 10,6 – 11,6 ц на фоне навоза в дозах 30 т/га и на 11,5 – 13,0 ц зерновых единиц при внесении навоза в дозах 39,3 и 48,3 тонн га (вар.9 и,10). Одни минеральные удобрения без навоза, внесенные под картофель в дозах по 45 кг/га действующего вещества, обеспечили повышение прибавки урожая четырех культур на 15,4 ц, а минеральные удобрения на фоне 30 т/га торфа увеличили ее до 24,2 ц зерновых единиц, или иначе говоря, за счет торфа прибавка урожая культур получена 8,8 ц., что составляет в 2,7 раза меньше, чем от навоза.

Таблица 2- Действие и последействие органических удобрений в звене: картофель-ячмень-многолетние травы – озимая рожь, ц/га (экспериментальная база ООО«Фермерское хозяйство Пуцко», 2018-2021 гг.).

№ варианта	Удобрения под картофель	Картофель	Ячмень	Многолетние травы	Озимая рожь	Сумма прибавок урожая в ц/га зерновых единиц
1	2	3	4	5	6	7
	Урожай на контроле	135	31,8	68,1	34,0	
1	ТН (29% торфа) - 30т/га	68	2,2	12,8	2,4	29,0
2	ТН (46% торфа) - 30т/га	59	1,6	9,8	1,5	23,3
3	ТН (56% торфа) - 30т/га	54	0,8	6,9	0,6	18,9
4	ТН (46% торфа) - 39,3т/га	70	2,8	9,6	0,6	26,4
5	ТН (56% торфа) - 48,3т/га	75	2,1	10,6	1,0	27,6
6	ТН (29% торфа) - 30т/га+NPK	91	4.1	19.3	2.0	39.6
7	ТН (46% торфа) - 30т/га+NPK	89	3.3	12.4	1.4	33.9
8	ТН (56% торфа) - 30т/га+NPK	88	3.0	8.8	0.2	30.1
9	ТН (46% торфа) - 39,3т/га+NPK	103	4.3	14.4	1.0	39.1
10	ТН (56% торфа) - 48,3т/га+NPK	96	4.3	16.3	1.4	39.1
11	ТН(NPK по 45 кг/га действ.в-ва)	47	0,6	5,0	0,2	15,4
12	Торф 30т/га+ NPK	67	1,6	11,0	1,0	24,2

Примечание:

1. ТН-торфяной навоз.

2. Под картофель вносили NPK в дозах по 45 кг/га действующего вещества.

3. Вносили в качестве фона: под ячмень NPKпо 45 кг/га дейст.в-ва и доломитовую муку (по 0,75 гидр.кислотности); под многолетние травы в качестве подкормки весной Pc80 Kx80; под озимую роль Naa70 Pc60 Kx60 (25 кг/га азота осенью перед посевом и 45 кг/га – весной в подкормку).

Говоря об эффективности разных видов навоза в сочетании с минеральными удобрениями, следует отметить, что этот метод имеет явные преимущества перед раздельным применением одних минеральных или одних органических.

Если считать, что эффективность минеральных удобрений на фоне органических остается такой же, как и без фона, то вычитая от суммарной прибавки урожая культур, выраженной в центнерах зерновых единиц, прибавку от одних минеральных удобрений, мы получаем разницу, которая показывает величину прибавки от одних органических удобрений (табл. 4).

Таблица 3 - Расчет эффективности органических удобрений на фоне минеральных

Удобрения	Выход навоза, %	Доза навоза, т/га	Прибавки урожая, ц зерновых единиц			
			по навозу на фоне NPK	по фону NPK	от одного навоза за вычетом прибавки по фону	от навоза при уравнивании доз по экскрементам
ТН (29% торфа)	100	30	39,6		24,2	24,2
ТН (44% торфа)	131	30	33,9		18,5	24,2
ТН (56% торфа)	161	30	30,1	15,4	14,7	23,7
ТН (44% торфа)		39,3	39,1		23,7	23,7
ТН (56% торфа)		48,3	39,1		23,7	23,7

Из полученных данных следует, что увеличение содержания торфа в навозе или увеличение дозы внесения такого навоза в почву на величину дополнительно внесенного в навоз торфа не привело к увеличению прибавки урожая четырех культур с учетом действия и трех лет последействия. Дополнительное внесение органического вещества не оказало положительного действия на повышение эффективности минеральных удобрений. Это наглядно подтверждают данные другой серии опытов, которые нами проводятся по выяснению роли органического вещества навоза в повышении плодородия почв и урожая культур. Исследования ведутся на трех почвенных разностях: легкосуглинистой почве, супесчаной и песчаной – экспериментальной базы опытной станции. В Опытах все варианты с удобрениями уравниваются по питательным элементам. Доза внесения одних минеральных удобрений рассчитана по количеству содержащихся усвояемых питательных веществ в навозе с максимальной дозой – 80 т/га.

Изучение действия и последействия, органического вещества навоза на урожай сельскохозяйственных культур проводится в звене: картофель (действие), ячмень, овес, кормовой люпин на силос и озимая рожь (последействие).

Таблица 4-Действие и последействие органических удобрений в сочетании с минеральными на урожай сельскохозяйственных культур (легкосуглинистая почва)

№ варианта	Удобрения под картофель	Дополнительно внесено азота минерального,кг		Картофель (клубни) 2018-2021гг		Ячмень (зерно) 2019-2022гг		Овес (зерно) 2019-2022гг	
1.	Без удобрений	-	-	117	-	23,1	-	15,1	-
2.	Соломенный навоз								
	20т/га+$N_{72}P_{56}K_{150}$	55	56	226	109	38,8	15,7	25,6	10,5
3.	40т/га+$N_{55}P_{16}K_{27}$	49	52	227	110	39.0	15.9	26.5	11.4
4.	Торфяной навоз (1:1)								
	40т/га+$N_{53}P_{45}K_{139}$	48	58	224	107	38,0	14,9	25,6	10,5
5.	80т/га+$N_{15}K_4$	37	42	224	107	37,8	14,7	25,5	10,4
6.	Торфяной навоз (1:2)								
	60т/га+$N_{23}P_{31}K_{124}$	40	44	218	101	36,9	13,8	24,8	9,7
7.	$N_{90}Pc_{96}K_{273}$	60	60	223	106	39,2	16,1	26,1	11,0
	$НСР_{0,95}$			8,4-14,7 ц/га		1,09-4,3 ц/га		1,45-1,43 ц/га	

Примечание: - под ячмень внесена доломитовая мука, а на вар.2-7 $Pc_{60}Kx_{60}$ кг/га, - под овес внесено в качестве фона на вар. 2-7 $Pc_{60}Kx_{60}$ кг/га

Данные табл. 4 показывают, что в год внесения под картофель органических удобрений, в разных дозах и одних минеральных удобрений, уравненных по содержанию NPK с органическими удобрениями, прибавка урожая клубней получена практически одинаковая – от 101 до 110 ц/га. В последействии на ячмень и овес одни минеральные удобрения по эффективности не уступают органическим. Навоз на торфяной подстилке, в составе которого содержалось в два раза больше торфа, чем экскрементов животных, обеспечивал заметно меньшие прибавки урожая ячменя и овса.

Таблица 5 - Действие и последействие органических удобрений с минеральными на урожай сельскохозяйственных культур (супесчаная почва)

Удобрения под картофель	Под ячмень внесено азота кг/г	Под овес внесено азота кг/га	Картофель 2018-2021гг		Ячмень (зерно) 2019-2022гг		Урожай овеса (зерно) 2022гг
			урожай	прибавка	урожай	прибавка	
Без удобрений			141		19,6		13,6
20т/га+$N_{72}P_{56}K_{127}$ 40т/га+$N_{55}P_{37}K_{32}$	Соломенный навоз						
	55	57	209	68	35,5	15,8	34,9
	50	53	213	72	35.4	15,7	33,5
40т/га+$N_{40}P_{57}K_{123}$ 80т/га+K_{48}	Торфяной навоз (1:1)						
	45	48	211	70	34,4	14,7	34,9
	30	37	208	67	32,8	13,1	30,7
60т/га+$N_{14}P_{36}K_{119}$	Торфяной навоз (1:2)						
	34	39	205	64	33,1	13,4	30,7
$N_{90}P_{115}K_{221}$	60	60	187	46	34,9	15,2	32,7
$НСР_{0,95}$			7,1-12,1 ц/га		2,04-2,27 ц/га		1,09 ц/га

Примечание: - под ячмень в качестве фона внесена доломитовая мука в дозе 0,75 гидр. кислот., а также на варианты 2-7 $Рс_{60}Кх_{60}$ кг/га; под овес внесен фон – $Рс_{60}Кх_{60}$ кг/га.

Следовательно, и в этом опыте органическое вещество навоза не оказало влияния на повышение эффективности минеральных удобрений.

В опытах на супесчаной почве с содержанием гумуса 1,9 – **2,2%** имеем несколько иной результат (табл. Б). Органические удобрения, внесенные, под картофель, обеспечили получение заметно большей прибавки урожая клубней (64-72 ц/га), чем одни минеральные (46 ц/га). Но в последействии на ячмене не проявилось преимущество органических удобрений по сравнению с эффективностью одних минеральных удобрений.

В этих опытах на супесчаной почве, как и на легкосуглинистой, по навозу, в котором имеется большее преобладание торфа, прибавка урожая ячменя заметно меньшая, чем по минеральным удобрениям или навозу с большим содержанием экскрементов животных.

На основании рассмотренных экспериментальных данных можно сделать следующие предварительные выводы:

1. При одноразовом внесении органических удобрений в легкосуглинистую почву с содержанием гумуса 1,8 – **2,6%** не выявилась роль органического вещества навоза. Органические удобрения оказывали положительное действие главным образом содержащимися в них питательными элементами. На супесчаной почве отмечено некоторое преимущество органических удобрений в сочетании с минеральными.

2. Органические удобрения, в которых преобладает азот торфа, менее эффективны, чем с высоким содержанием экскрементов животных.

3.Увеличение доз внесения органических удобрений за счет большего содержания торфа в них не приводит к экономически оправданному повышению урожая культур с учетом действия и последействия.

Библиографический список

1. Влияние сочетания органических и минеральных удобрений в севообороте на продуктивность сельскохозяйственных культур и плодородие почвы Белоус И.Н., Коренев В.Б., Воробьева Л.А.Молодой ученый. 2015. № 8-3 (88). С. 4-10.
2. Влияние минеральных удобрений и приемов поверхностного улучшения почвы на урожай и качество зеленой массы многолетних травБелоус Н.М., Харкевич Л.П., Шаповалов В.Ф., Кротова Е.А.Кормопроизводство. 2010. № 4. С. 15-18.
3. Эффективность и экологически безопасное применение органических удобренийБелоус Н.М.Химия в сельском хозяйстве. 1996. № 3. С. 10-11.
4. Системы удобрений и реабилитация песчаных почвБелоус Н.М., Драганская М.Г., Бельченко С.А.Брянск, 2010.
5. Радиационная оценка применения минеральных удобрений на естественных кормовых угодьяхБелоус Н.М., Шаповалов В.Ф., Смольский Е.В., Чесалин С.В.Проблемы агрохимии и экологии. 2013.№1. С. 9-15.
6. Комплексные удобрения для сельскохозяйственных культур: перспективные разработки / В.В. Лапа [и др.] // Почвоведение и агрохимия. – 2009. – № 1(42). – С. 244–248.
7. Влияние минеральных удобрений и препарата эпин-экстра на урожайность и качество зерна люпина узколистного при радиоактивном загрязнении агроценозов Пашутко В.В., Шаповалов В.Ф., Белоус Н.М., Бельченко С.А., Никифоров М.И. Агрохимический вестник. 2017. №3. С. 19-22.

УДК 332.334.2:711.4

Бадмаева С.Э., профессор, s.bad55@mail.ru
Красноярский государственный аграрный университет, г. Красноярск

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИ КОРРЕКТИРОВКЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Аннотация. Внесение корректировок в проект планировки территории населенного пункта предусматривает некоторые планировочные ограничения. Планировочные ограничения включают в себя санитарно – защитные зоны, санитарные разрывы, водоохранные зоны, участки с загрязненным почвенным слоем, мероприятия по охране окружающей среды и т.д.

Ключевые слова: корректировка, проект планировки, планировочные ограничения, зона, нормируемые объекты.

PLANNING RESTRICTIONS WHEN ADJUSTING THE PROJECT PLANNING OF THE TERRITORY

Abstract: Making adjustments to the draft layout of the territory of the settlement provides for some planning restrictions. Planning restrictions include sanitary protection zones, sanitary gaps, water protection zones, areas with contaminated soil, environmental protection measures, etc.

Keywords: adjustment, planning project, planning restrictions, zone, normalized objects.

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории жилого района «Бугач» в г. Красноярске выполнен на основании договора №187-02/2020 от 06.02.2020 г. в границах территории квартала 13.

Целями и задачами разработки настоящего проекта являются подготовка проекта внесения изменений в документацию по планировке и межеванию территории, в том числе:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- установления границ земельных участков;
- установления границ для зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

для повышения градостроительной значимости и инвестиционной привлекательности планируемой территории [7];

- освоения нерационально используемых земель, создания предпосылок для застройки и благоустройства городских территорий [1-3];
- обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Согласно техническому заданию площадь в границах проектирования (изменяемой части) составляет 0,4 га (уточняются проектом) Границы проектирования при необходимости могут уточняться по согласованию с Заказчиком и управлением архитектуры администрации г. Красноярска.

В процессе комплексной оценки проектируемой территории выявлены зоны планировочных ограничений, включающие в себя санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, водоохранные зоны, участки с загрязненным почвенным слоем, специфическими условиями и т.д. [4]; Проектом учтены планировочные ограничения от объектов, расположенных в границах проектируемой территории и вне их.

Для «Схемы планировочных ограничений» в проекте были определены санитарно-защитные зоны по принятой классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03[6]. Нормируемыми объектами являются: подземные ЛЭП напряжением до 1 кВ с охранной зоной в 1 м; волоконно-оптическая линия связи «Кемерово-Ачинск-Красноярск» ОАО «Мобильные ТелеСистемы» в границах г. Красноярск с охранной зоной в 2 м линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации; охранная зона водопроводных сетей в 5 м; комплекс ООО Технопрогресс» с санитарно – защитной зоной в 20 м; р. Бугач с водоохранной зоной в 100 м и прибрежной защитной полосой в 50 м.

Основным фактором загрязнения воздушного бассейна при строительстве участка проектирования является образование пыли и вредные выбросы при работе строительной техники. При организации работ на площадке строительства будет использоваться традиционная строительная техника: экскаватор-драглайн, экскаватор-планировщик, бульдозер, автогрейдер, автобетоносмеситель, грузовой автотранспорт, катки, фрезы, буровые станки, асфальтоукладчик, автокраны, тракторы. Все оборудование и машины, занятые на строительстве проходят регулярный контроль на содержание вредных веществ в выхлопных газах, при превышении допустимых норм выбросов транспорт и оборудование к работе не допускается. Контроль осуществляется на автопредприятии.

Покрытие временных дорог, проезды стройплощадки подвергаются периодически влажной уборке с последующим вывозом мусора и грязи на полигон ТКО по договору с заказчиком.В летний период для предотвращения пыления на временных дорогах и стройплощадках осуществляется полив территории технической водой. Пылеобразование грунтов, имеющих естественную влажность не менее 20 %, по всей технологической цепи (разработка, погрузка, транспортировка, разгрузка) достаточно мала или отсутствует полностью.

Приготовление бетонов и растворов предусмотрено настационарных БСУ, доставка их к месту укладки осуществляется автобетоносмесителями.

Для снижения выбросов в атмосферу сварочных аэрозолей предусматривается максимально возможный объем газосварочных работ вместо электросварки. При ведении же электросварочных работ должны применяться электроды с минимальным выходом аэрозолей. Не допускается сжигание отходов на строительной площадке.

В период производства э/сварочных работ в атмосферный воздух выделяется сварочный аэрозоль, содержащий оксид железа и марганец и его соединения. Ориентировочный расчет валовых и максимально-разовых выбросов вредных веществ от строительных машин

и механизмов, от сварочных работ выполнен с помощью программного комплекса «Эра» по аналогии с подобным объектом. Значение фоновых концентраций загрязняющих веществ, мг/м³: взвешенные вещества (пыль) – 0,50; диоксид серы – 0,011; диоксид азота – 0,120; оксид углерода – 2,8.

Расчет рассеивания примесей в атмосфере от работающей техники и сварочных работ выполнен с помощью автоматизированной программы без учета фонового загрязнения атмосферного воздуха. Построение изолиний концентраций по всем веществам (азота диоксид, углерод (сажа), сера диоксид, углерод оксид, бензин (нефтяной, малосернистый) / в пересчете на углерод, керосин, триоксид, марганец и его соединения) не целесообразны, т.к. концентрации этих веществ менее 0,05 ПДК.По результатам расчетов рассеивания выбросов от строительной техники и сварочных работ, максимальные приземные концентрации не превышают 0,1 ПДКм.р. на территории строящегося объекта и за его пределами.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами площадки превышают 0,1 ПДК.

Поскольку расчетные приземные концентрации в атмосферном воздухе, создаваемые выбросами при строительстве объекта, не превышают 0,1 ПДКм.р., объект не является источником вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

В соответствии с «Методическим пособием по расчету, нормированию и контролю выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух» [5].если приземная концентрация вредного вещества в атмосферном воздухе, формируемая выбросами этого вещества предприятием, не превышает 0,1 ПДК, то учет фонового загрязнения атмосферы не требуется, и группы веществ, обладающие комбинированным вредным воздействием, в которые входит данное вещество, не рассматриваются. Максимальные приземные концентрации загрязняющих веществ не превышают нормативных значений ни по одному веществу, что соответствует санитарным нормам. Загрязнение атмосферного воздуха на период строительства носит временный характер, воздействие прекратится после окончания строительства.

Для реализации проекта необходимо выполнить определенный объем земляных работ при планировке поверхности, реконструкции и строительстве тротуаров и дорожного полотна, прокладке инженерных сетей, благоустройстве и озеленении территории. При строительстве необходимо предусмотреть снятие и сохранение верхнего плодородного слоя для последующего использования его при озеленении и рекультивации, как на рассматриваемой территории, так и за ее пределами.

Плодородный слой при толщине менее 10 см не снимается. При планировке поверхности снимаемый грунт грузится на автосамосвалы и отвозится в резерв с последующим использованием.

При организации строительной площадки и выполнении подготовительных работ необходимо выполнение следующих мероприятий по охране воды и почв:

– расположение стройплощадки в зонах землеотвода проектируемого объекта;

– не предусмотрена стоянка строительных машин на стройплощадке, по окончании смены строительные машины возвращаются к месту постоянной дислокации, в гаражи предприятия застройщика, где производится их мойка, ремонт и отстой;

– оборудование под стационарными механизмами (компрессорная и т.п.) специальных поддонов, исключающих попадание топлива и масел в грунт;

– применение на стройплощадке контейнеров для сбора строительного мусора.

При ведении строительных работ предусматривается:

– движение строительной техники только по существующим проездам с твердым покрытием;

– заправка строительной техники из автозаправщиков, оборудованных исправными заправочными пистолетами или на ближайших действующих АЗС;

– устройство поддонов для мойки колес;

– применение, при заправке и смене масла в механизмах, поддонов, исключающих попадание топлива и масел в грунт;

– вывоз контейнеров с бытовым мусором по мере их наполнения на полигон твердых бытовых отходов специализированным транспортом по договору с лицензированной организацией.

– применение технически исправных машин и механизмов с отрегулированной топливной аппаратурой, соответствующих ГОСТам;

По окончании работ по строительству объекта все временные здания и сооружения разбираются, строительный и бытовой мусор вывозится на ближайший санкционированный объект захоронения отходов (полигон ТБО) лицензированной организацией по договору.

На период строительства стройплощадка будет обеспечена привозной питьевой водой в специальных ёмкостях, соответствующих санитарным нормам, из расчёта 25 л. На человека. Замена воды будет производиться в каждую смену.

Использованная вода собирается в специальные ёмкости и вывозится на очистные сооружения по договору. На время строительства будут установлены передвижные биотуалеты.

Большая часть территории в рассматриваемой границе находится в стадии подготовки к строительству объектов общественно-бытового назначения.

Воздействие объекта на территорию и земельные ресурсы заключается в отчуждении земель под строительство зданий, коммуникаций, изменении рельефа в результате планирования поверхности, увеличении нагрузки на грунты, изменении распределения поверхностного стока.

Данные о санитарном состоянии почв рассматриваемого участка отсутствуют.

Район строительства по комплексу факторов оценивается как благоприятный для общественной застройки. Детальная оценка санитарно-эпидемиологического состояния почв выполняется в соответствии с привязкой зданий и строений на местности. Санитарные исследования почв по радиологическим, санитарно-токсикологическим, бактериологическим, паразитологическим показателям должны проводиться на последующих стадиях проектирования – при отведении участков под строительство. При этом будет определяться необходимость рекультивации верхнего слоя почвы в соответствие с функциональным назначением участка.

Защита почв от загрязнения в период эксплуатации объекта достигается комплексом мероприятий, в т.ч.:

- устройством асфальтобетонного покрытия на проездах, тротуарах, отмостках;
- уборкой возможных нефтяных загрязнений на автопарковках без применения воды, присыпкой загрязнений песком, с последующим удалением в мусорный контейнер;
- санитарной уборкой территории, с использованием ручного труда дворника;
- сбором мусора в металлические контейнеры, с последующим вывозом мусора спецмашинами на городской полигон твердых коммунальных отходов.

Мероприятия по обеспечению санитарного состояния территории, почв, при необходимости:

- проведение инженерных изысканий и исследований: инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-экологические изыскания;
- разработка проектов рекультивации загрязненных земель;
- снятие, транспортировка и складирование плодородного слоя почвы (при необходимости);
- очистка рекультивируемой территории от производственных отходов, в том числе строительного мусора, с последующим их захоронением или складированием в установленном месте;
- нанесение на рекультивируемые земли чистого слоя почвы;

− согласование всех мероприятий по рекультивации нарушенных земель с органами Роспотребнадзора.

Проектируемая территория отчасти находится в водоохранной зоне реки Бугач. Длина водотока составляет 24 км. Согласно Водному кодексу Российской Федерации ширина водоохранной зоны реки Бугач составляет 100 м.

В соответствие со ст. 65 Водного Кодекса РФ вдоль береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ устанавливаются водоохранные зоны. В водоохранной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. Для рек протяженностью до 10 км ширина водоохранной зоны составляет 50 м, от 10 до 50 км – 100 м, более 50 км – 200 м от среднемноголетнего уреза воды.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается 30, 40 и 50 м в зависимости от уклона берега. Для рек особо ценного рыбохозяйственного значения ширина прибрежной защитной полосы составляет 200 м.

В соответствие со ст. 6 Водного кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами. Полоса земли шириной 20 м вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров. В целях охраны подземных вод настоящим проектом планируется обеспечивать поверхностный водоотвод в прибордюрные лотки уличной сети с последующим поступлением стоков в закрытую сеть ливневой канализации. Схема водоотвода решена в увязке со схемой вертикальной планировки и предусматривает устройство закрытой сети ливневой канализации. Трассировка ливневых коллекторов предусматривается в основном по магистральным улицам и проездам, далее на локальные очистные сооружения и после очистки в водоприемник.

Библиографический список

1. Бадмаева Ю.В.,Кузнецова Е.С. Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности// Управление земельно-имущественными отношениями: материалы XVI междунар. Науч.–практ. Конф. Пенза: ПГУАС, 2020. – С.172 – 177.

2. Бадмаева Ю.В. Эффективность управления земельно – имущественным комплексом региона// Управление земельно-имущественными отношениями: материалы XVI междунар. Науч.–практ. Конф. Пенза: ПГУАС. 2020. – С.167 – 172.

3. Бадмаева Ю.В., Зерцалова Д.О.Процесс утверждения градостроительного плана на земельный участок// Межотраслевые исследования как основа развития научной мысли. Сб. статей Международной научно – практ. Конф Казань, 2021. – С.228-229.

4. Бадмаева С.Э. Эколого – мелиоративные исследования в Средней Сибири. Красноярск: Изд-во КрасГАУ, 2004. – 141 с.

5. «Методическое пособие по расчету, нормированию и контролю выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух», введено в действие письмом Ростехнадзора от 24 декабря 2004 г. N 14-01-333, СПб, 2002https://rulaws.ru/acts/Metodicheskoe-posobie-po-raschetu,-

normirovaniyu-i-kontrolyu-vybrosov-zagryaznyayuschih-veschestv-v-atmosfernyy/(дата обращения 28.03.2023 г).

6. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

7. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СниП 2.07.01-89*», утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 № 1034/пр.

УДК 332.234.4:631

Бадмаева Ю.В., доцент, s.bad55@mail.ru
Красноярский государственный аграрный университет, г. Красноярск

ОПТИМИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СЕЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Аннотация. Выявлены и проанализированы проблемы управления земельными ресурсами в Большемуртинском районе Красноярского края. Рассмотрены нормативно – правовые, организационно – технологические, землеустроительные мероприятия. Проведены количественные мониторинговые исследования состояния земельного фонда в районе и предложены мероприятия по оптимизации использования земельных ресурсов.

Ключевые слова: земельные ресурсы, управление, использование, категории земель, оптимизация.

OPTIMIZATION OF LAND MANAGEMENT IN A RURAL MUNICIPAL AREA

Annotation. The problems of land management in the Bolshemurtinsky district of the Krasnoyarsk Territory are identified and analyzed. Regulatory – legal, organizational – technological, land management measures are considered. Quantitative monitoring studies of the state of the land fund in the region were carried out and measures were proposed to optimize the use of land resources.

Key words: land resources, management, use, land categories, optimization.

Основная цель земельных преобразований в Российской Федерации это обеспечение рационального использования и охраны земель как важнейшего природного ресурса, создания правовых, экономических, организационно-технологических и других условий для воспроизводства и повышения плодородия почвы, улучшения природной среды, экологизации землепользования [1,2,7].

Объектом управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях выступают земля в установленных границах фиксированной площади и месторасположения, территориальные зоны, земельные участки, земельные доли (паи), а также права на них. Земли могут находиться в государственной, муниципальной, частной и других формах собственности[3].

Объектом исследования является территория Большемуртинского района, районным центром которого является пгт. Большая Мурта. Космический снимок местоположения поселка представлен на рисунке 1.

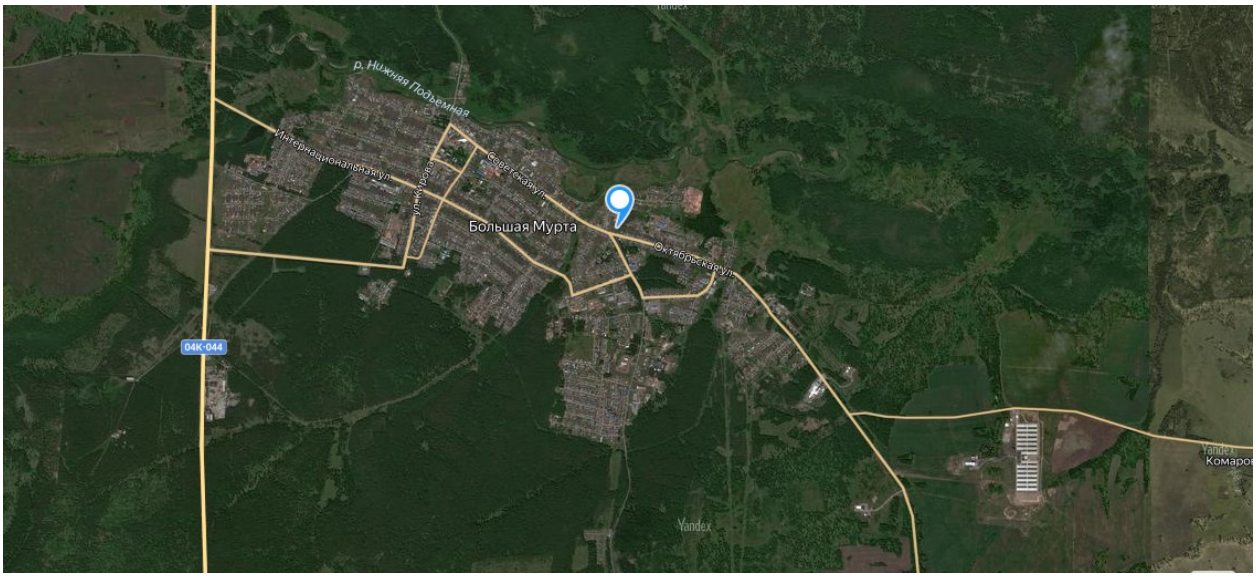


Рисунок 1 – Космический снимок объекта исследования пгт. Большая Мурта

Большемуртинский муниципальный район находится в центральной части юга Красноярского края и имеет границы на севере с Казачинским, на востоке – с Тасеевским, на юге – с Сухобузимским и Емельяновским, на западе – с Бирилюсским муниципальными районами. Площадь района составляет 6856 км2. Районный центр – пгт. Большая Мурта. В районе 2 поселка городского типа, 10 сельских администраций, 36 сельских населенных пунктов. Наиболее крупными населенными пунктами (свыше 500 жителей) являются поселки городского типа Большая Мурта, Предивинск; села: Бартат, Таловка, Россійка, Межово, Верх-Казанка, Юксеево, деревня Лакино, поселок Раздольное.

Большая площадь Большемуртинского района занята лесами (70,2 % площади занято лесами и древесно-кустарниковой растительностью), поэтому он относится к зоне интенсивных лесозаготовок, направление предприятий в Большемуртинском районе в основном лесозаготовительная, лесопильная [4].

Общая площадь района составляет на 01.01.2023 г. 685571 га. На территории района расположено 11 сельских советов и 1 поселок городского типа, в ведении которых находится 38 населенных пунктов. В районе все категории земель используются по своему назначению, но некоторые земли используются в малом количестве. Использование земель по всем категориям представлено в таблице 1.

Таблица 1 - Использование земель по категориям

№	Категории земель	Общая площадь, га	% от общей площади района
1	Земли сельскохозяйственного назначения	194666	28.4
2	Земли населенных пунктов	2855	0,41
3	Земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информации и иного назначения	1029	0,15
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	35	0,01
5	Земли лесного фонда	481523	70,2
6	Земли водного фонда	5276	0,8
7	Земли запаса	187	0,03
8	Всего земель в административных границах	685571	100

В Большемуртинском районе земли сельскохозяйственного назначения преобладают в лесостепной и подтаежной зонах и занимают 194666 га или 28,4 % от общей площади района. Пашня площадью 70760 га закреплена за сельскохозяйственными предприятиями, под-

собными и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, остальные пахотные земли находятся в ведении сельских советов и поселка.

В состав земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границей населенных пунктов.

В настоящее время существует большое количество проблем связанных с управлением земельными ресурсами в Большемуртинском районе, таких как: неиспользование земель, нерациональное использование земель предоставленных в индивидуальное пользование или аренду и т.д. Граждане мало заинтересованы в использовании земельных участков относящихся к сельскохозяйственной деятельности, также многие граждане, получившие ранее себе в собственность земельные паи, забросили их и не используют по своему назначению, тем самым земля застаивается, засоряется и т.д.

Большое влияние на помощь в решении проблем управления земельными ресурсами может оказать муниципальный контроль за использованием земель гражданами[5].

В сфере муниципального контроля администрация района и в ее составе отдел по управлению муниципальным имуществом направляют свою деятельность на:

– контроль за использование объектов муниципальной собственности;

– осуществление контроля за соблюдением арендаторами объектов муниципальной собственности условий заключаемых с ними договоров;

– осуществление контроля за использованием земель на территории района, за недопущением самовольного занятия, захламления земельных участков на территории района.

Муниципальный контроль на территории Большемуртинского района осуществляется в форме плановых и внеплановых проверок, проводимых в соответствии с ежегодным планом, утвержденным главой района и согласованным с органом прокуратуры, но так как в 2019 году произошла пандемия муниципальный контроль не осуществлялся, что тоже привело к значительными нарушениям использования земли гражданами района связанным с несвоевременной оплатой аренды, захламление участков, использование земли не по назначению.

Наряду с определенными оптимистичными результатами земельной реформы, такими как: развитием многообразия форм собственности, распространением прогрессивных технологий, последовательным формированием инфраструктуры аграрного и земельного рынков и др. в течение всего периода реформ проявились и, к сожалению, множатся очень опасные явления, которые разрушают земельный потенциал страны. Наиболее распространенными являются: деградация огромной площади сельскохозяйственных земель, в том числе катастрофическое развитие процессов водной и ветровой эрозии, опустынивание, заболачивание, закустаривание, обеднение почв и др.

Одной из важных проблем можно так же считать недосформированность земельного рынка, из-за чего создается неуверенность собственников в сохранности своей недвижимости. Это вызвано тем, что государство распоряжается земельными участками как своей собственностью, представляя их как пользователей, которые временно используют участок, постоянно находятся в состоянии ожидания, что планы государства изменятся и именно этот участок земли будет использован государством для реализации новых проектов. Отчасти, это так же связано с самовольным занятием земельных участков, без каких-либо правоустанавливающих документов.

К основным проблемам управления земельными ресурсами в Большемуртинском районе относятся: нежелание граждан заниматься сельским хозяйством, неиспользование имеющихся земельных долей по назначению, засорение, зарастание земельных участков и т.д.[6].

Исходя из нежелания большинства граждан заниматься сельским хозяйством, земельные участки с данным видом разрешенного использования, находящиеся на балансе в администрации Большемуртинского района зарастают и приходят в негодность. Также особую роль для создания проблемы управления земельными ресурсами играет не информированность граждан.

Например, торги, которые устраивает администрация Большемуртинского района зачастую проходят в электронном виде, что является не совсем удобным видом размещения информации для людей старшего возраста, а молодым семьям так же нет возможности пользоваться средствами массой информации, где публикуются статьи о проведении тех или иных торгов. Поэтому многие граждане зачастую не могут найти желаемую информацию о наличии свободных земельных участков.

Таблица 2 – Земельные участки, переданные в аренду

№	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Налог, руб.
1	24:08:0201002:195	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 60	204100,00	620464,00	620,46
2	24:08:0203001:7	Большемуртинский р-н,с/сМежовский, деревня Верхобродово, участок № 18.	27000	80134,7	80,13
3	24:08:0203001:16	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 27	78900.00	239856.00	239.86.
4	24:08:0601005:333	Красноярский край, Большемуртинский р-н, пгт Большая Мурта.	19000	56810	56,81
5	24:08:0203001:17	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 28	12000.00	36480.00	36.48
6	24:08:0601005:337	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 55	85000	254150.00	254.15
7	24:08:0601002:220	Красноярский край, Большемуртинский р-н, село Верх-Казанка, участок № 62.	67000	200330	200.33
8	24:08:0601002:222	Красноярский край, Большемуртинский р-н, село Верх-Казанка, участок № 64.	76700	235469	235.47
9	24:08:0601002:223	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 65	20000	59800.00	59.8
10	24:08:0601002:225	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 67	51000.00	156570.00	156.57
11	24:08:0601002:230	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 76	91000.00	272090.00	272.09
12	24:08:0602002:111	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 130	62900.00	188071.00	192.47
13	24:08:0602002:110	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 131	8600.00	25714.00	25.71
14	24:08:0602002:108	Красноярский край, Большемуртинский р-н, с/с Ентаульский, участок № 132.	14100	43146	43.15
15	24:08:0601003:14	Красноярский край, Большемуртинский район, участок № 100	74700.00	223353.00	223.35

В 2022 году безвозмездно переданы в муниципальную собственность Большемуртинского района 725 земельных участков находящихся в государственной собственности Красноярского края общей площадью 212141090,00 кв.м.

Администрацией Большемуртинского района публикуются объявления о предоставлении в аренду земельных участков из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «для сельскохозяйственного производства». В таблице 2 представлены земельные участки, предоставленные в аренду.

В данном списке находятся земельные участки района, сдаваемые в аренду гражданам и юридическим лицам администрацией. Все участки, находящиеся в данном списке, имеют вид разрешенного использования - «для сельскохозяйственного производства».

Для оптимизации управления земельными ресурсами района можно предложить следующие мероприятия:

- ужесточение мониторинга земель, в большинстве обратить пристальное внимание на земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности граждан;
- увеличить область информативности о проводимых администрацией аукционов о продаже, аренде земельных участков;
- возможно, предлагать помощь (от администрации) начинающим фермерам и тд, скорее всего это будет привлекать граждан, ведь некоторые хотят начать свое дело, но не могут сразу позволить себе технику для обработки почвы;
- также ужесточить мониторинг земель, находящихся в аренде, ведь граждане даже землю, находящуюся у них во временном пользовании могут захламлять и относиться к ней небрежно.
- разработать программу по обновлению планово-картографического материала;
- сделать обязательной постановку земельных участков на кадастровый учет и строгое наблюдение за данным процессом.
- заключать договора аренды сельскохозяйственных земель минимум от 3 лет, для того чтобы арендатор сам ухаживал и облагораживал землю.

Так как аренда участка на год или два подразумевает под собой просто извлечение из данной ему земли выгоды, а при выращивании каких либо культур не всегда используются качественные удобрения, но и такие которые оставляют за собой негативные последствия для почвы и следующему арендатору данной земли придется вложить немало усилий для облагораживания почвы для выращивания своих культур.

-обязать арендаторов облагораживать землю по окончании срока аренды.

Библиографический список

1. Бадмаева С.Э. Эколого – мелиоративные исследования в Средней Сибири. Красноярск: Изд-во КрасГАУ, 2004. – 141 с.

2. Бадмаева С.Э., Евтушенко С.В., Меркушева М.Г.,Убугунов Л.Л., Бадмаева Ю.В. Инновационные технологии повышения продуктивности агроландшафтов Восточной Сибири. Красноярск: Изд-во КрасГАУ,2017. –376 с.

3. Бадмаева С.Э. Белоус Д.В., Совершенствование системы управления земельными ресурсами./Наука, образование, инновации: апробация результатов исследований. Материалы Международной (заочной) научно-практической конференции. Красноярск, 2020. – С. 876-879.

4. Бадмаева Ю.В. Использование земельных ресурсов в Большемуртинском районе Красноярского края. /Стимулирование научно – технического потенциала в стратегическом периоде. Сб. статей по итогам Межд. Научно – практ. Конф. Стерлитамак: Изд-во АМИ, 2021. – С.58 – 62.

5. Горбунова Ю.В.,Лидяева Н.Е., Сафонов А.Я. Муниципальный контроль как средство обеспечения рационального использования земель сельскохозяйственного назначения// Эпоха науки.Ачинск, 2015. – № 3. – С. 7. – 11.

6. Колпакова О. П. Аренда земель как основа управления земельными ресурсами /Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития : материалы международной научно-практической конференции, посвященной 70-летию ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ. Красноярск: Изд-во КрасГАУ, 2022. – С. 32-34.

7. Колпакова О. П. , Мамонтова С.А.Землеустройство как институциональная основа экологизации землепользования// Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2020. – № 2 – С. 7 – 12.

УДК332.7, 332.362

Балтыжакова Т.И. доцент, Baltyzhakova_TI@pers.spmi.ru
Шаповалова Д.О. студент, shapovalova.d0@mail.ru
Санкт-Петербургский горный университет, Санкт-Петербург

ОСОБЕННОСТИ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ЗОНАХ ЗАТОПЛЕНИЯ, ПОДТОПЛЕНИЯ

Аннотация: Затопление территорий – негативный природный процесс, наносящий материальный ущерб зданиям, сооружениям и коммуникациям, угрожающий жизни населения, проживающего в зонах затопления, создающий угрозу материальных убытков, потери урожая, смыва плодородных почв и изменений в ландшафте. Из этого следует, что управление и прогнозирование рисков паводков является одним из основных направлений развития политики управления земельными ресурсами. В данной статье рассмотрены особенности режима использования земель в зонах затопления, подтопления территории, проведен анализ законодательства Российской Федерации в области регулирования проблемы затопления территорий, а также обоснованы выводы о возможных мерах предотвращения стихийный бедствий и минимизации ущерба населению путем грамотного планирования землепользования на территориях, потенциально попадающих в зону риска.

Ключевые слова: зоны затопления и подтопления, управление земельными ресурсами, мониторинг, прогнозирование.

FEATURES OF THE REGIME OF LAND USE IN AREAS OF FLOODING

Abstract: Flooding of territories is a negative natural process causing material damage to buildings, structures and communications, threatening the lives of the population living in flood zones, creating a threat of material losses, crop loss, flushing of fertile soils and changes in the landscape. It follows from this that flood risk management and forecasting is one of the main directions of land management policy development. This article examines the features of the regime of land use in areas of flooding, flooding of the territory, analyzes the legislation of the Russian Federation in the field of regulating the problem of flooding of territories, and also substantiates conclusions about possible measures to prevent natural disasters and minimize damage to the population through competent land use planning in territories potentially falling into the risk zone.

Keywords: flood zones, land management, monitoring, forecasting.

По статистике, основанной на официальных данных Росгидромета, динамика развития опасных гидрометеорологических явлений в России за последние 10 лет в среднем составляет 943 случая в год. По повторяемости, площади распространения и суммарному среднегодовому материальному ущербу на территории Российской Федерации наводнения занимают первое место в ряду стихийных бедствий, а по количеству человеческих жертв и удельному материальному ущербу – второе место после землетрясений [5].

Последствия климатических изменений проявляются как в росте повторяемости паводков и наводнений, так и в увеличении неблагоприятных резких изменений погоды, которые приводят к неблагоприятным социально-экономическим последствиям, критически влияют на эффективность деятельности таких жизненно-важных секторов экономики, как энергетика (в первую очередь гидроэнергетика), сельскохозяйственное производство, водопользование и водопотребление, речное и морское судоходство, ЖКХ, а также негативно сказывается на функционировании транспортной и промышленной инфраструктуры.

Наводнения остаются одной из самых серьезных проблем, возникающих при планировании и развитии землепользования. Нерегулируемое распространение водных потоков и выход воды на пойменную поверхность в период паводков может привести к затоплению территорий, что влечет за собой ряд ухудшение или невозможность использования земель и ведения на них хозяйственной деятельности.

Ежегодно повторяющиеся наводнения становятся все масштабнее и чаще провоцируют затопление обширных территорий, тем самым создавая необходимость разработки стратегии внесения изменений в управление рисками наводнений в долгосрочной перспективе.

Первоочередной задачей здесь является обозначение причин возникновения потенциальной опасности. Одними из основных факторов, влияющих на распространение этого явления, можно назвать, например, рост агломераций и активное распространение процесса урбанизации территорий, оказывающих неблагоприятное влияние на состояние земельных и водных ресурсов. С другой стороны, наводнения являются результатом влияния различных метеорологических, гидрологических и антропогенных факторов, таких как чрезмерное количество осадков или таяние снега, снижение пропускной способности рек из-за заиления, ледяных заторов или же нерациональных методов землепользования. В то время как климатические условия практически неподвластны регулированию со стороны общества, то иначе обстоит ситуация с устанавливаемыми принципами ведения землепользования, в значительной мере влияющими на речные системы, что в свою очередь приводит к изменению их гидрологического режима, увеличивая при этом частоту и силу наводнений.

Взаимосвязь изменений в землепользовании и роста риска наводнений в настоящее время является центральной темой дискуссий по управлению наводнениями. Ежегодно проводятся многочисленные исследования для установления степени влияния изменений в землепользовании на показатели наводнений, а также подверженности и уязвимости к ним населения и прилегающих объектов промышленной и гражданской инфраструктуры.

Целью данного исследования будет являться изучение особенностей режима использования земель в зонах затопления, подтопления.

К решаемым *задачам* следует отнести:

1. Обоснование актуальности выбранной темы.
2. Анализ нормативно-правовой базы в вопросе регулирования зон затопления, подтопления.
3. Изучение особенностей регулирования землепользования в зонах затопления, подтопления.

В обширном смысле, планирование землепользования направлено на наиболее эффективное использование ограниченных ресурсов для содействия обществу в достижении его экономических, социальных и экологических целей. Другими словами, именно правила планирования землепользования формируют основу для установления видов использования земель, учитывая их особенности и прогноз потенциального развития опасных процессов в пределах рассматриваемых территорий [11].

Пространственное планирование имеет решающее значение для получения населением выгод в различных сферах жизнедеятельности за счет создания более стабильных и предсказуемых условий для инвестиций и развития, обеспечения выгод сообщества от развития и содействия разумному использованию земли и природных ресурсов. При этом, проводя ретроспективный анализ вопроса использования территорий, расположенных вблизи водоемов и потенциально подверженных риску затоплений, становится очевидной высокая привлека-

тельность таких мест в качестве районов для концентрации населения в силу наличия многочисленных возможностей с точки зрения доступных природных ресурсов и преимуществ в развитии в различных областях с экономической, социальной и экологической точки зрения [2].

Тем не менее, с течением времени увеличение незащищенности и уязвимости общества все же привело к преобразованию политики управления наводнениями в вопросе ограничения ущерба от них. В связи с высоким риском возникновения катастрофы возникла необходимость законодательного регулирования деятельности на потенциально затапливаемых территориях, а также выработки общих правил и принципов ведения хозяйственной деятельности [10].

На территории РФ в качестве мер для охраны водных объектов ведется непрерывное совершенствование и актуализация нормативно-правовой документации, подкрепляющей уже существующую законодательную базу, а также принят обширный ряд мер по предотвращению рисков развития природных катастроф, к которым относят разработку схем комплексного использования и охраны водных объектов, установление нормативов допустимого воздействия на водные объекты и целевых показателей качества воды, государственный мониторинг и надзор, прогнозирование развития опасных явлений и др.

Проводя анализ действующего законодательства РФ, можно выделить основные моменты в вопросе организации использования земель в зонах затопления, подтопления.

Согласно Земельному кодексу РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, а именно статье 105, зоны затопления, подтопления (далее – ЗЗП) отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), а, значит, являются территориями, для которых установлен особый правовой режим и введены определенные ограничения по эксплуатации и дальнейшему использованию земельных участков, границы которых попадают в ЗЗП, а также полностью или частично исключена возможность возведения объектов капитального строительства (далее – ОКС) [7].Границы ЗОУИТ должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), что должно значительно упрощать процесс информационного взаимодействия и получения сведений об уже существующих и учтенных ЗЗП при разработке документов территориального планирования или же в качестве информации об обременениях для собственников земельных участков, попадающих в ЗЗП. Сведения о ЗЗП в качестве ЗОУИТ вносятся на основании описания местоположения границ. Наличие ЗЗП в пределах земельного участка влечет за собой ряд ограничений для граждан, являющихся собственниками данного недвижимого имущества, в том числе это может распространяться и на осуществляемые виды деятельности[9].

Федеральным органом исполнительной власти – Росреестром – с 2019 года ведется активная деятельность по внесению ясности касаемо вопросов, связанных с критически важными инфраструктурными объектами, путем внесения сведений об их земельных участках, на которые накладываются обременения, в ЕГРН. К одному из таких видов объектов как раз относятся водные объекты. Существование ЗЗП считается законным со дня внесения сведений о них в ЕГРН, а завершается их действие в момент прекращения существования соответствующего водного источника.

ЗЗП в обязательном порядке должны отображаться на всех видах документации, разрабатываемой при планировании территории, – согласно законодательству о градостроительной деятельности – это документация по планировке территории, генеральные планы, схемы территориального планирования, документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования, и др. Эта необходимость обусловлена важностью учета таких зон для введения ограничений и установления особого режима использования территорий, потенциально подверженных распространению опасных для населения и промышленности негативных процессов, позволяющего обеспечить их целостность и сохранность.

Градорегулирование в ЗЗП также ведется на основе положений Постановления Правительства РФ «О зонах затопления, подтопления» от 18.04.2014 №360 (далее – ПП-360). Данным нормативно-правовым актом закреплен порядок установления, изменения и прекраще-

ния существования зон затопления, подтопления, а также обозначены уполномоченные органы, принимающие участие в правовом регулировании управления и использования территориями в ЗЗП. В ПП-360 указана точная последовательность внесения сведений о ЗЗП в Единый государственный реестр недвижимости с указанием обязательных технических и формальных требований [8].

Границы ЗЗП определяются Федеральным агентством водных ресурсов или его территориальными органами на основании совместного решения органов исполнительной власти субъекта РФ и органов местного самоуправления об установлении границ ЗЗП. Следует заметить, что перед этим, в случае установления зоны затопления, должно быть получено соответствующее согласование от Росгидромета, а в случае установления зоны подтопления – согласование от Роснедра. Такая разница обусловлена структурным различием в понятиях зон затопления и зон подтопления. Основное отличие заключается их в том, что зонами затопления считаются те участки, которые расположены в непосредственной близости к водоемам и могут быть потенциально затоплены при возникновении наводнений либо критически высоком уровне атмосферных осадков, а зоны подтопления характеризуются относительно неблагоприятным расположением грунтовых вод, вызывающих риск выхода воды на открытую поверхность[3].

Помимо прочих органов исполнительной власти, также требуется согласовать установление ЗЗП с МЧС России.

В целом процесс установления ЗЗП включает следующие этапы:

- принятие решения об установлении ЗЗП;
- определение границ ЗЗП;
- согласование проекта границ ЗЗП;
- внесение сведений о ЗЗП в ЕГРН.

Важно отметить, что согласно ПП-360 существует ряд требований к территориям, прилегающим к водоемам, в которых может быть установлена ЗЗП, в которых акцентируется пространственная привязка к водотокам, их показатели, а также вероятность затопления с учетом различных факторов. Также существует классификация зон подтопления, основанная на значении величины глубины залегания грунтовых вод (далее – ГЗ) – это территории сильного подтопления (ГЗ менее 0,3 м), умеренного подтопления (ГЗ – от 0,3-0,7 м до 1,2-2 м), слабого подтопления – (ГЗ – от 2 до 3 м). В зависимости от вида зоны затопления определяется характер ограничений возможных видов деятельности.

Положения о режиме использования территорий, попадающих в ЗЗП, зафиксированы в Водном кодексе РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ, а именно в статье 67.1 четко прописаны ограничения, накладываемые на ведение деятельности в ЗЗП, такие как, например, строительство ОКС, не соответствующих требованиям об обеспечении сооружениями инженерной защиты территорий и других объектов от негативного и разрушающего воздействия вод, или же запрет на размещение кладбищ, скотомогильников, зон хранения опасных промышленных и радиоактивных отходов, размещение новых населенных пунктов. К ранее перечисленным видам ограничений еще относится запрет на распыление с воздуха опасных химических веществ, направленных на борьбу с вредителями, а также исключение возможности использования сточных вод для регулирования плодородия почв [6].

При этом нужно отметить, что категоричного запрета на строительство ОКС в ЗЗП на данный момент нет – существует лишь упомянутое ранее требование об обеспечении его инженерной защиты. Так или иначе, лица, намеревающиеся вести строительство в ЗЗП, должны в первую очередь разработать проектную документацию, которая будет отражать порядок и сроки выполнения инженерных работ по защите объекта от затоплений, подтоплений, которую в дальнейшем им следует согласовать с муниципальными органами государственной власти (далее – ОГВ). В противном случае ОКС может быть признан самовольной постройкой, что является незаконным, и тогда он будет подлежать сносу. Также важно знать, что если заявителем выполнены установленные требования, то ОГВ не имеют права отказать в выдаче разрешения на строительства без оснований, как и не могут отклонить регистрацию

ОКС, если порядок выполненных работ соответствует нормам, закрепленным на законодательном уровне, но ОГВ не были своевременно уведомлены об их проведении.

Помимо перечисленных ограничений, установлены обязанности по регулированию режима использования территорий, попадающих в ЗЗП, лежащие на ОГВ, в ведении которых находятся соответствующие водные объекты. Так, например, ОГВ обязаны проводить мониторинг водных и земельных ресурсов и предпринимать меры по предотвращению гидрологической катастрофы, а в случае возникновения чрезвычайной ситуации – полностью взять на себя ответственность за ликвидацию ее последствий. В качестве превентивных мер в защите территорий от разрушительного влияния затоплений может быть использовано обустройство надежных общегородских инженерных систем, таких как дренажные и водосбросные сети, трубопроводы и насосные станции, дамбы обвалования, и прочие, выбор которых зависит от природных и климатических условия соответствующего объекта.

Подводя итоги, можно сделать выводы о том, что определение границ ЗЗП позволяет:

– вести эффективную политику в сфере планирования землепользования и установления режима использования земель с учетом потенциальных рисков чрезвычайных ситуаций;

– обосновать необходимость возведения специальных гидротехнических объектов и инженерных систем в целях защиты населения от затоплений, а экономическую и экологическую сферы – от соответствующего несоразмерного ущерба;

– оказывать помощь пострадавшему от затопления территорий населению, имущество которого может быть повреждено или вовсе разрушено, а правоустанавливающие документы утрачены в результате чрезвычайной ситуации;

– на основании сведений ЕГРН об объектах, попадающих в ЗЗП оценивать масштабы ущерба, для планирования бюджета на осуществление мероприятий по ликвидации последствий природной катастрофы;

– определять размер страхового платежа и сумму страхования для имущества, с учетом рисков утраты или повреждения имущества в результате негативного влияния вод, а также вносить поправки в кадастровую стоимость земельных участков, относящихся к ЗЗП [4].

Таким образом, работа с ЗЗП – довольно сложная и комплексная деятельность, требующая симбиоза усилий различных органов власти и высококвалифицированных специалистов во всех областях, влияющих на жизнь и здоровье населения[1]. Можно утверждать, что увеличение риска наводнений напрямую связано с увеличением стоимости имущества и занятости людей в районах, подверженных наводнениям, отсутствием доступа к информации и недостатками в городском планировании и управлении.

Как уже было сказано ранее, землепользование играет неотъемлемую роль в предотвращении риска наводнений, вследствие чего важным становится процесс его планирования, а также управление землями в потенциально опасных зонах. При этом стоит отметить, что ситуация требует методов, основанных на естественных науках и связанных с ними исследованиях природных опасностей и рисков, так как лишь в таком случае риск наводнений может быть уменьшен или вовсе предотвращен. Для снижения риска наводнений, важно рассматривать каждый компонент уравнения риска и определить наилучшее сочетание действий, включающих как структурные, так и неструктурные меры.

Библиографический список

1. Борисова Д.Д. Водные ресурсы российской федерации: современные тенденции использования и меры по достижению ЦУР / Д.Д. Борисова, Н.В. Джевага // Journal of Agriculture and Environment 2 (22). – 2022. – с. 1-5. – URL: https:/doi.org/10.23649/jae.2022.2.22.08 (датаобращения: 18.03.2023).

2. Быкова Е.Н. Формирование парадигмы стоимости земли в экономической теории / Е.Н. Быкова // MODERN ECONOMY SUCCESS. – 2019. - №3. – с. 38-46. – URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_39146626_24681527.pdf (дата обращения: 04.04.2023).

3. Ковязин В.Ф. Инженерное обустройство земель города Ирбит Свердловской области от затопления / В.Ф. Ковязин, Т.А. Лобанова, А.А. Киценко // Астраханский вестник экологического образования. – 2022. - № 5 (71). – с. 61-71. – URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_49595365_60127541.pdf (дата обращения: 19.03.2023).

4. Лепихина О.Ю. Вариативный учет ценообразующих факторов при кадастровой оценке земель / О.Ю. Лепихина, Е.А. Правдина // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. Том 330. – 2019. – №2. – с.65-74. – URL:https://elibrary.ru/download/elibrary_37013987_33923776.pdf (дата обращения: 04.04.2023).

5. Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: https://www.mnr.gov.ru/ (дата обращения: 15.04.2022 г.).

6. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон №74-ФЗ от 03.06.2006 (ред. От 01.05.2022) :[принят Государственной Думой 12 апреля 2006 года : одобрен Советом Федерации 26 мая 2006 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru (дата обращения: 01.04.2023 г.).

7. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. От 06.02.2023) : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru (дата обращения: 01.04.2023 г.).

8. Российская Федерация. Законы. Постановление правительства РФ от 18 апреля 2014 г. №360 «О зонах затопления, подтопления» (ред. От 17.08.2022) // Информационно-правовой портал «Гарант.ру» [Электронный ресурс]. – URL: https://www.garant.ru (дата обращения: 01.04.2023 г.).

9. Сулин М.А., Быкова Е.Н., Павлова В.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель. – СПб: Лань, 2020. – 368 с.

10. Guidelines for Development in Flood Affected Areas. – 2019. – p. 60. – URL:https://www.water.vic.gov.au/__data/assets/pdf_file/0025/409570/Guidelines-for-Development-in-Flood_finalAA.pdf (датаобращения: 04.04.2023).

11. Kryspin-Wattson J. Land Use Planning for Urban Flood Risk Management // Urban Floods Community of Practice Knowledge Notes.– 2017. – p. 28. – URL:https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/6876079a-5970-5f8f-aa29-aa025768c7d9/content (датаобращения: 04.04.2023).

УДК 630.5:630.91

Балтыжакова Т.И., доцент, Baltyzhakova_TI@pers.spmi.ru
Черакшева В.В., студент, cherakshevaVe@yandex.ru
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет», Санкт-Петербург

ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ ЛЕСНОГО ФОНДА

Аннотация: Лесная отрасль с России обладает большим экономическим потенциалом, однако методы управления и мониторинга земель лесного фонда не отвечают современным требованиям. Для эффективного функционирования лесной отрасли необходимо введение новых цифровых технологий. В данной статье рассматриваются перспективы использования ГИС-технологий в лесной отрасли, способствующие эффективному управлению и оптимизации использования земель лесного фонда.

Ключевые слова: лесная отрасль, цифровизация, ГИС-технологии, рациональное использование, лесоустройство

GEOINFORMATION SYSTEMS AS A TOOL FOR OPTIMIZING THE MANAGEMENT OF FOREST LANDS

Annotation: *The forest industry in Russia has great economic potential, but the methods of management and monitoring of forest lands do not meet modern requirements. The introduction of new digital technologies is necessary for the effective functioning of the forest industry. This article discusses the prospects for the use of GIS technologies in the forest industry, contributing to the effective management and optimization of the use of forest lands.*

Keywords: forest industry, digitalization, GIS technologies, rational use, forest management

Согласно последним обновлениям сведений государственного лесного реестра лесной фонд России включает в себя 1,19 млрд. га. Зеленые насаждения покрывают более 46,6% территории страны [12]. Лес обладает огромным ресурсным потенциалом, способным занять ведущее место в российской экономике. Однако современные методы управления, мониторинга и контроля над лесными землями не отвечают международным требованиям. Правительством РФ была предложена «Стратегия развития лесного комплекса до 2030 года» [13], созданная для повышения развития лесной отрасли и обеспечения устойчивого управления лесным фондом. Данная стратегия призвана обеспечить социально-экономическое развитие регионов, также гарантирует стабильный рост экономики, обеспечивает конкурентоспособность предприятий и укрепление их позиций на внутреннем и внешнем. К главным приоритетам данной Стратегии относятся обеспечение рационального использования и охраны природных ресурсов; защита лесных насаждений; восстановление лесных массивов для поддержания экономического роста данного сегмента. В Стратегии обсуждается перспектива информатизации лесной отрасли как сферы деятельности, обуславливающей взаимодействие конкретных субъектов. В Программе выделены цели, задачи, направления и сроки реализации основных мер государственной политики по обеспечению требуемых условий развития цифровой экономики в России. Оцифрованные данные становятся ключевым фактором производства во всех сферах социально-экономической деятельности [15].

Целью исследования заключается в оценке возможности оптимизации процесса управления землями лесного фонда с помощью геоинформационных (ГИС) технологий.

Задачи исследования: выявить проблемы развития лесного хозяйства; определить методы оптимизации управления землями лесного фонда с использованием ГИС технологий;

Методы исследования: изучение и анализ нормативно-правовой документации в области лесного хозяйства. Применение метода теоретического анализа, статистического метода обработки и структурирования информации.

Значительное количество лесных площадей на территории России являются экономически недоступными, либо используются крайне нерационально. Модель лесопользования, используемая в России, носит экстенсивный характер, заключающийся в освоении новых лесных территорий, заготовке древесины методом примитивных сплошных рубок без качественного лесовосстановления. Данные методы привели к проблеме выявления лесных участков, на которых возможно экономически эффективное интенсивное и экологически устойчивое лесопользование.

Усугубляет данную ситуацию незаконные рубки леса, представляющие особую опасность высокому биоразнообразию и защитному лесу [8]. Статья 23.1 Лесного кодекса Российской Федерации гласит, что рубками лесных насаждений признаются процессы их валки, а также иные технологически связанные с ними процессы, в результате которых образуется древесина в виде лесоматериалов. Законность вырубки обуславливается следующими факторами:

- рубка лесных насаждений осуществляется согласно правилам заготовки древесины, правилам пожарной безопасности в лесах, правилами санитарной безопасности в лесах, правилами лесовосстановления и правилами ухода за лесами;
- имеются законные основания для осуществления рубок лесных насаждений;
- рубка (выборочная или сплошная) предполагает сохранение отдельной части леса, всех видов растений, деревьев и кустарников [1].

Незаконная рубка лесов осуществляется с целью финансовой или материальной выгоды [16] и оказывает влияние на снижение функций лесов и их биологическое разнообразие. Федеральное агентство лесного хозяйство представило рейтинг регионов, подготовленный на основе абсолютных данных об объемах выявленных незаконных рубок в разрезе субъектов Российской Федерации. Рейтинг сформирован на основании представляемых субъектами отраслевых отчетов и актуализируется 2 раза в год. На рисунке 1 представлены данные о незаконной рубке древесины на 2021 год.

Для эффективной реализации комплексных решений в сфере управления земельными ресурсами широко используются геоинформационные системы (ГИС). Незаменимость подобных систем обуславливается широким спектром инструментов пространственного анализа. Важной является возможность моделирования данных при анализе территории на предмет обеспеченности инфраструктурными объектами [10]. Исходными пространственными данными могут служить полевые данные, картографический материал, данные дистанционного зондирования (ДЗЗ).



Рисунок 1 – Рейтинг регионов об объемах незаконных вырубок
в разрезе субъектов Российской Федерации по состоянию на 2021 год [12]

Современные геоинформационные системы, использующие в своей работе данные ДЗЗ, оказываются перспективным инструментом мониторинга и исследования территории лесного фонда на предмет незаконных вырубок. Данные ДЗЗ высокого разрешения позволяют обнаружить незначительные пространственные изменения, вызванные антропогенным воздей-

ствием. Таким образом, ГИС для выявления незаконной вырубки леса может включать в себя следующие задачи:

- проведение подготовительных работ и сбор первичный материал о местах заготовки древесины;
- подбор материалов космической съемки;
- совмещение космических снимков с границами кварталов и выделов леса, дешифрирование;
- оценка соблюдения лесного законодательства на легальность заготовки древесины [11].

В России существует единая государственная автоматизированная система учета древесины и сделок по ней – ЛесЕГАИС. Данный орган осуществляет контроль за законностью происхождения древесины. Система включает в себя информацию о владельцах, цепочках поставок заготовленной, закупленной и проданной древесине, однако полностью решить проблему нелегальной древесины не представляется возможным. В лесозаготовительной практике нелегальной добычи древесины существует множество различных манипуляций, которые действующая система учета древесины не позволяет отследить [2].

Кроме незаконных вырубок лесные пожары также оказывают разрушительное влияние на все элементы биоразнообразия. Согласно статистическим данным Федерального агентства лесного хозяйства за 2022 год общая площадь лесных пожаров составила 1 116 373,5 га. Статистика по регионам представлена на рисунке 2.

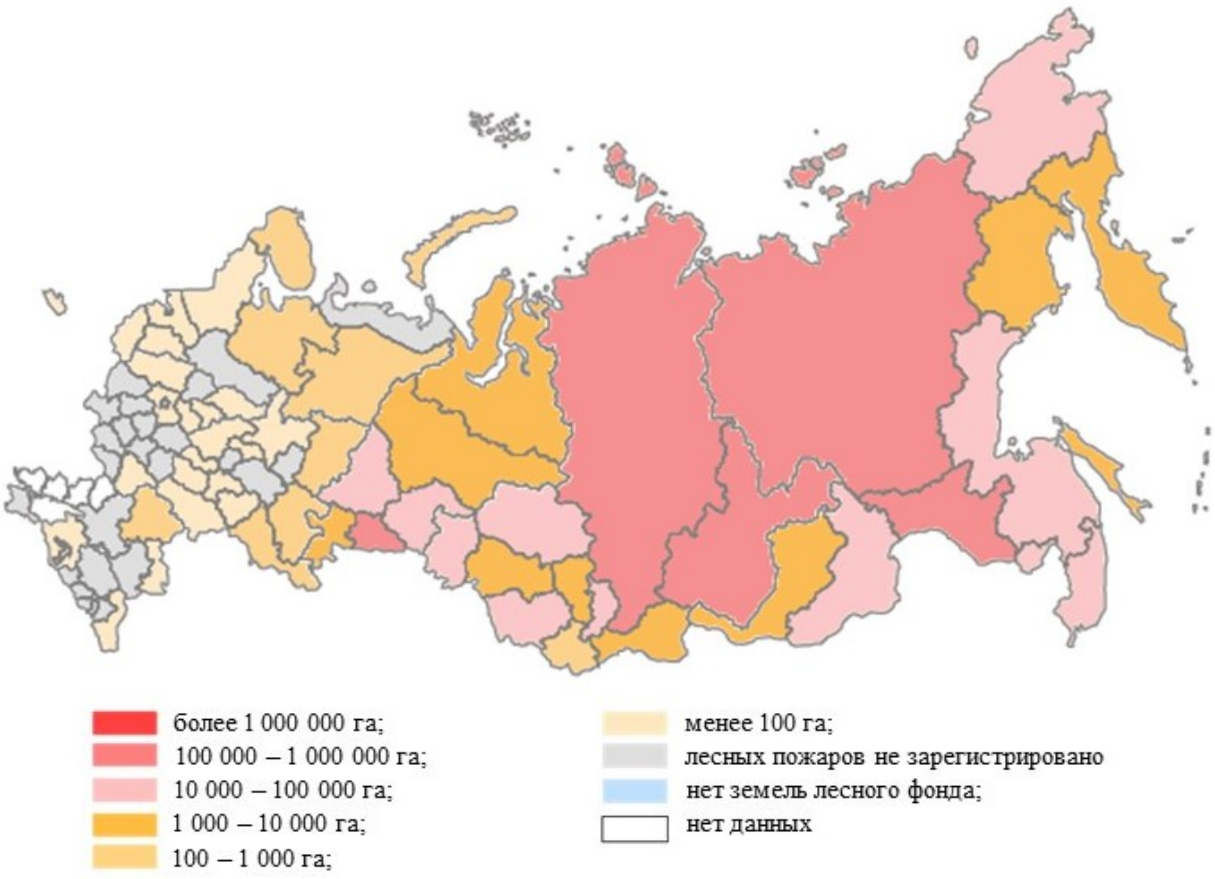


Рисунок 2 – Рейтинг регионов на основе абсолютных данных о фактической площади, пройденной лесными пожарами на территории лесного фонда каждого субъекта Российской Федерации по состоянию на 30 июня 2022 года [12]

Ярко выраженный циклический характер носят количество пожаров и общая гибель лесов, что обусловлено климатическими изменениями и накоплениями внелесосечной захламленности. Таким образом, к настоящему моменту пожары остаются самым частым фактором повреждения насаждений [20].

ГИС может способствовать снижению риска лесных пожаров, а именно прогнозированию и оценке пожарной опасности в лесах, мониторингу процесса возникновения, обнаружения и тушения лесных пожаров [16].

Говоря о ЛесЕГАИС, стоит упомянуть о проблеме межведомственного взаимодействия в лесной отрасли. Согласно Стратегии развития лесной отрасли до 2030 года развитие Лес ЕГАИС направлено на упрощение межведомственного взаимодействия и автоматизации процессов ввода информации. Усиление межведомственного и межрегионального взаимодействия способно повысить пожарную, санитарную и экологическую безопасность в лесах, в первую очередь превентивными и оперативными мерами [15].

Функционал ГИС-мониторинга лесных пожаров включает в себя решение задач оперативного реагирования, контроля и анализа за лесными территориями. ГИС состоит из пяти подсистем:

1. Оценка и прогноз пожарной опасности;
2. Отслеживание возникновения и развития лесных пожаров;
3. Контроль процессов ликвидации лесных пожаров, а также предупреждения и обнаружения
4. Интеллектуальная поддержка управленческих решений;
5. Оценка последствий лесных пожаров и системы защиты от лесных пожаров.

Основным источником поступления информации в данном случае являются спутниковые системы. ГИС способны оперативно обнаруживать лесные пожары и следить за лесопожарной обстановкой благодаря программам обработки цифровой спутниковой информации. Информатизация позволяет контролировать всю территорию лесного фонда [6].

ГИС-технологии могут быть применены для дешифрирования при проведении таксации лесов [19].Согласно статье 69.1. Лесного кодекса Российской Федерации таксация лесов проводится в границах лесничеств, участковых лесничеств, лесных участков в целях получения актуальных и достоверных сведений о лесах и лесных ресурсах, об их состоянии, о количественных и качественных характеристиках. Последние используются в качестве информационной основы для осуществления мероприятий по сохранению лесов, лесного планирования, для ведения государственного лесного реестра, оценки лесов, для обеспечения устойчивого управления лесами, многоцелевого, рационального, непрерывного, не истощительного использования лесов, для улучшения их качества и повышения их продуктивности[1]. Таксация леса может осуществляться с помощью современных программно-аппаратных средств, таких как фотограмметрический комплекс VisionMAPA3, цифровая фотограмметрическая система Photomod. ГИС-программы, программные аппаратные средства для стерео дешифрирования, уже успешно проводится ФГУП «Рослесинфорг» в рамках проекта «От съемки – к проекту» [18]. Эффективной методикой установления таксационных показателей насаждений считается воздушное лазерное сканирование. Оно не имеет аналогов при съемке лесных массивов и позволяет получать достаточно точные таксационные показатели для определенного дерева (или древостоя в целом) и формировать картографические материалы [7].

Для обеспечения лесохозяйственных мероприятий, таких как дендрометрия, лесотаксационные характеристики, также активно применяются беспилотные летательные аппараты [4]

Таким образом, среди проблем, влияющих на оптимизацию и рациональное использование земель лесного фонда, можно выделить:

- экстенсивная модель ведения лесного хозяйства;
- незаконная рубка лесов;
- лесные пожары;
- слабый уровень межведомственного взаимодействия.

Использование интегрированных геоинформационных систем может содействовать в решении данных проблем. Рациональное планирование и, как следствие, ведение лесного хозяйства может быть реализовано на основе данных о состоянии лесных массивов, полученных благодаря интерполяции, обработки и анализу разнородных пространственных данных [14]. ГИС-технологии являются перспективными для использования в лесной отрасли,

однако, для большей эффективности необходимо создание единой цифровой платформы на основе единых принципов, общепринятых стандартов и отраслевых справочников. Единая информационная системы способна повысить эффективность учета лесных ресурсов и контроля за передвижением древесины, повысить открытость данных в лесной отрасли и обеспечить полное межведомственное взаимодействие между сторонами лесоустроительных отношений.

Создание цифровой лесохозяйственной платформы позволяет кардинально улучшить работу органов государственной власти в сфере лесопользования за счет широкого внедрения новых цифровых технологий, в том числе сквозных технологий и инновационных бизнес- моделей рыночного взаимодействий всех заинтересованных сторон в процессы государственного управления лесами [3]. ДЗЗ как основа для единой цифровой платформы, дает возможность включать в функционал системы отслеживание нелегальной заготовки древесины, путем сравнительного анализа снимков, а также прогнозирование лесных пожаров с дальнейшей оценкой возможных повреждений.

Библиографический список

1. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. От 29.12.2022)// СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ (дата обращения: 05.04.2023)

2. Lobovikov, M., Pryadilina, N., Scherbak, I. Blockchain -booster of the Russian forest information systems (2021) *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 876 (1), статья № 012049*, DOI: 10.1088/1755-1315/876/1/012049

3. Morkovina, S., Nasriddinov, S., Shanin, I. Forestry digital platform of Russia (2020) IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 595 (1), статья № 012042, DOI: 10.1088/1755-1315/595/1/012042

4. Блищенко, А. А. Применение беспилотных летательных аппаратов при маркшейдерском обеспечении съемки лесного фонда / А. А. Блищенко, А. П. Санникова // . – 2022. – Т. 27, № 1. – С. 42-51. – DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-1-42-51. – EDN OXPOUJ.

5. Блохин, Д. Ю. ГИС-технологии в лесном хозяйстве и лесной промышленности / Д. Ю. Блохин // Актуальные проблемы лесного комплекса. – 2006. – № 13. – С. 14-16. – EDN TZSKTD.

6. Бокадаров, С. А. Применение ГИС-технологий в целях оперативного обнаружения лесных пожаров и слежения за лесопожарной обстановкой / С. А. Бокадаров, М. А. Гудков, Д. Г. Щербаченко // . – 2015. – № 1-2(6). – С. 164-167. – EDN VPKUNZ.

7. Воздушное лазерное сканирование для уточнения таксационных характеристик древостоев / В. Ф. Ковязин, К. П. Виноградов, Е. А. Васильева, А. А. Киценко // Известия высших учебных заведений. Лесной журнал. – 2020. – № 6(378). – С. 42-54. – DOI 10.37482/0536-1036-2020-6-42-54. – EDN WGSYHB.

8. Гишкаева, Л. Л. Эффективное лесопользование – это экологически сбалансированная интенсивная модель лесопользования / Л. Л. Гишкаева, М. Д. Умаева, К. У. А. Шишханов // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2022. – № 10-1(92). – С. 103-106. – DOI 10.24412/2411-0450-2022-10-1-103-106. – EDN XWFJWF.

9. Колесник, О. А. Создание геопространственной базы данных особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий с учетом геодезических данных в целях обеспечения мониторинга сельскохозяйственных земель / О. А. Колесник, П. М. Демидова, А. П. Санникова // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2022. – Т. 27, № 6. – С. 39-48. – DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-6-39-48. – EDN MHZXNH.

10. Лепихина, О. Ю. Оценка транспортной обеспеченности Московского района Санкт-Петербурга с применением геоинформационных систем / О. Ю. Лепихина, Н. Г. Томская // Научное обеспечение развития АПК в условиях импортозамещения : Сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции, посвященной Году науки и технологий, Санкт-Петербург – Пушкин, 26–28 мая 2021 года. – Санкт-

Петербург: Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, 2021. – С. 305-309. – EDN VVJCDD.

11. Опыт использования сервиса Landviewerв лесном хозяйстве / А. В. Суслов, Н. Ф. Низаметдинов, А. А. Кропотухин, И. В. Шевелина // Леса России и хозяйство в них. – 2020. – № 1(72). – С. 39-45. – EDN LWLQTA.

12. Официальный сайт организации Рослесинфорг. [Электронный ресурс]. – URL:https://roslesinforg.ru/ (дата обращения 05.04.2023)

13. Оценка запаса древостоев на землях лесного фонда с учетом антропогенных рисков: программно-методическое обеспечение / О. Ю. Лепихина, П. М. Демидова, О. А. Колесник [и др.] // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2022. – Т. 333, № 9. – С. 185-197. – DOI 10.18799/24131830/2022/9/3720. – EDN HMMZEN.

14. Разработка интеллектуальной геоинформационной системы для отрасли лесного хозяйства / М. Р. Вагизов, Е. П. Истомин, О. Н. Колбина [и др.] // Геоинформатика. – 2021. – № 3. – С. 4-13. – DOI 10.47148/1609-364X-2021-3-4-13. – EDN PZYAWR.

15. Распоряжение Правительства РФ от 11.02.2021 №312-р «Об утверждении Стратегии развития лесного комплекса Российской Федерации до 2030 года» // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: https://docs.cntd.ru/document/573658653 (дата обращения 05.04.2023).

16. Сафонова, Н. Л. ГИС-технологии для прогнозирования лесных пожаров / Н. Л. Сафонова, А. Г. Дробушко // . – 2016. – № 1-2(5). – С. 38-40. – EDN YNDKJF.

17. Семичева, Л. А. Незаконная вырубка лесов как проблема земельного права / Л. А. Семичева // Евразийское Научное Объединение. – 2020. – № 7-4(65). – С. 278-280. – EDN SXDPVD.

18. Современная технология таксации лесов дешифровочным способом «От съемки – к проекту» / В. И. Архипов, Д. М. Черниховский, В. И. Березин, В. А. Белов // Известия Санкт-Петербургской лесотехнической академии. – 2014. – № 208. – С. 22-42. – EDN THIUYV.

19. Хабарова, И. А. Разработка методики лесотаксационного дешифрирования с использованием ГИС технологий по космическим снимкам / И. А. Хабарова, Д. А. Хабаров, В. А. Чугунов // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. – 2018. – № 1. – С. 20. – EDN YVFFGR.

20. Чжан, С. А. Лесоводственная оценка лесных пожаров / С. А. Чжан, О. А. Пузанова, И. А. Можарин // Актуальные проблемы лесного комплекса. – 2021. – № 59. – С. 205-208. – EDN WDTXHB.

УДК 332.334(571.150)

Боронина Н.Ю. доцент, baronkanata@mail.ru
Нешкур Д.С. студент, 39arvo3939.neshkur@yandex.ru
Алтайский ГАУ, Алтайский гос. университет, Барнаул

АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА БАРНАУЛА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ

Аннотация: в данной статье был произведен анализ земельной территории Центрального района города Барнаула определенного квартала и предложены мероприятия по болерациональному использованию земель на данной территории.

Ключевые слова: эффективность; анализ; рациональное использование земель; городские территории; совершенствование; мероприятия.

LAND USE PLANNING P. NOVOY PERVOMAISKY DISTRICT OF ALTAI TERRITORY

Abstract: in this article, the analysis of the land territory of the Central District of the city of Barnaul of a certain quarter was carried out and measures for more rational use of land in this territory were proposed.

Keywords: efficiency; analysis; rational use of land; urban areas; improvement; measures.

Во многих городах стоит проблема решения задач по расширению эффективного использования городских территорий, поскольку города развиваются, увеличивается площадь застройки. Город Барнаул эта проблема не обошла стороной.

В настоящее время в городах стоит вопрос решения задач по повышению эффективности использования земель, особенно в исторически сложившихся зонах. Решениеэтих задач должно проводиться при наличии полной и достоверной информации о состоянии земель городских территорий, а также о развитии негативных антропогенных процессов [2].

Цель данной работы заключается в рассмотрении одной из городских территорий, а также проведении ее анализа с целью определения рационального использования данной территории.

При изучении использования территории были проанализированы Генеральный план города Барнаула, правила землепользования и застройки, публичная кадастровая карта и проведено полевое обследование с фотографированием рассматриваемой земельной территории и объектов недвижимости, расположенных на ней.

В качестве объекта исследования нами был выбран городской квартал, который располагается в Центральном районе города Барнаула (рис. 1).

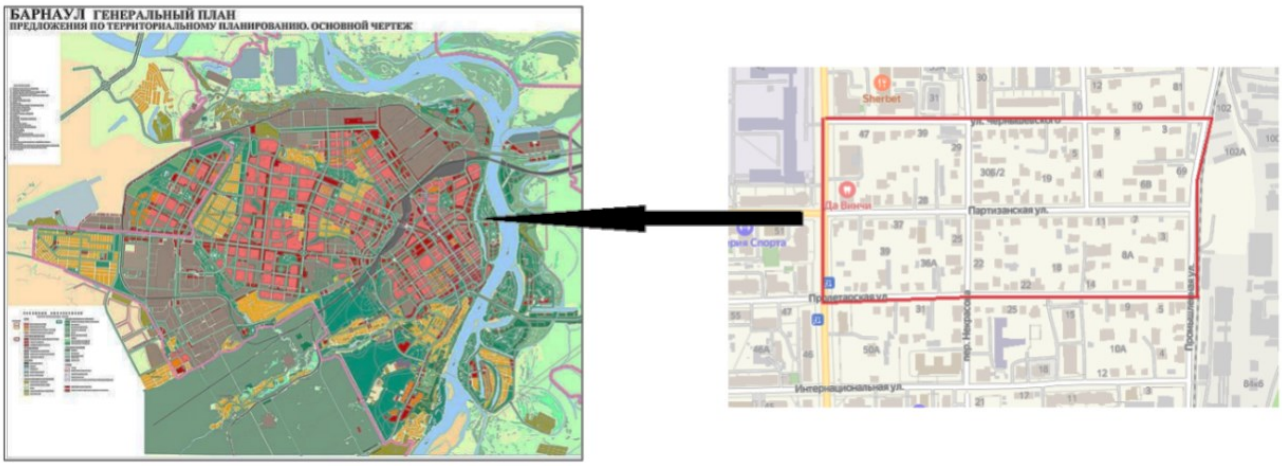


Рисунок 1 – Схема расположения рассматриваемого квартала

Рассматриваемая территория находится в зонах жилой и общественной застройки. Границы квартала определяются улицами Чернышевского (северная сторона), Промышленная (восточная сторона), Пролетарская (южная сторона) и проспектом Комсомольский (западная сторона).

Данная территория застраивалась практически с самого основания города Барнаула, что связано с началом работы сереброплавильного завода и образования поселка при нём. Кварталы в историческом центре города застраивались кирпичными и деревянными жилыми домами малой этажности. В связи с этим, развитие Барнаула происходило в северном направлении, новые улицы пересекали надпойменные террасы реки Барнаулки, сменяя абсолютные высоты над уровнем моря от 137 до 185 м.

К середине XIX века появилась улица Бердская (ставшая с 1927 года – Пролетарская), далее до конца XIX века продолжалось освоение территории в северном направлении; сформировались улицы Коряковская (также с 1927 года – Партизанская) и 1-я Алтайская (с 1957 года – Чернышевского).

Перпендикулярно этим улицам в то же самое время сформировался переулок Острожный, ставший в 1927 году проспектом Комсомольским.

Выбранный квартал располагается в границах города Барнаула, в его юго-восточной части. Вся территория относится к категории земель населенных пунктов. Согласно данным публичной кадастровой карты, представленной Росреестром, рассматриваемая территория состоит из четырех кадастровых кварталов: №22:63:050115, №22:63:050112, №22:63:050116 и №22:63:050119 (рис. 2).

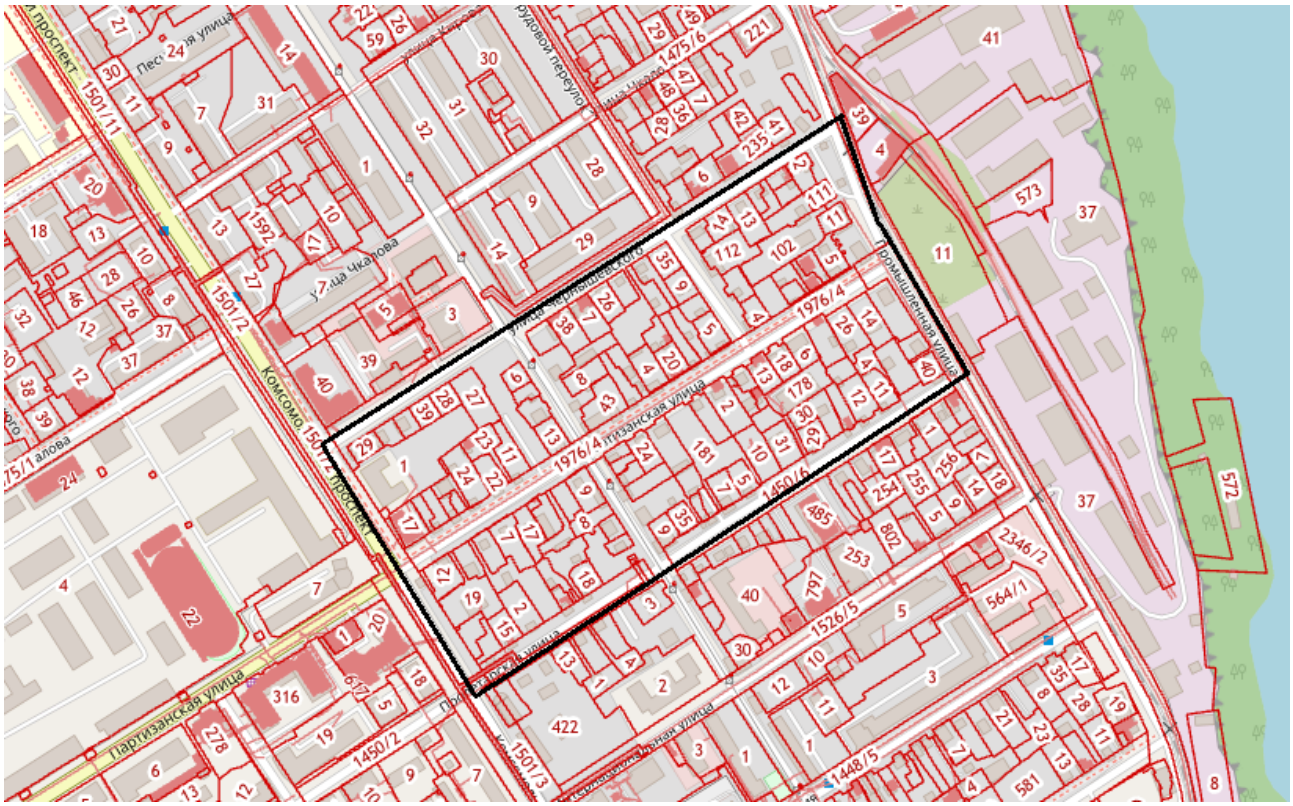


Рисунок 2 – Фрагмент публичной кадастровой карты

Квартал характеризует удобное месторасположение, связанное с близостью к центру города; также транспортную доступность обеспечивает наличие еще одной улицы – Партизанская, и двух переулков – Трудовой и Некрасова. Также для обеспечения доступа к домам, расположенным в глубине квартала, а также в целях соблюдения противопожарной безопасности, организованы хозяйственные проезды, имеющие грунтовое покрытие.

На территории квартала жилая застройка представлена одно- и двухэтажными домами. Всего на рассматриваемой территории расположены 117 малоэтажных жилых домов (одно- и двухэтажные здания), большая часть из них имеют ветхое состояние (дефекты стен и крыш, разрушенные заборы). Участки при некоторых домах имеют заросшее состояние (рис. 3).

На проспекте Комсомольском, недалеко от пересечения с улицей Чернышевского, находится открытая сменная общеобразовательная школа; также, в глубине застройки, в районе пересечения улиц Промышленная и Партизанская, располагается детский сад. Помимо социальных объектов, на исследуемой территории имеется три административных здания с расположенными в них различными организациями (объектами обслуживания населения, торговыми представительствами и др.) (рис. 4).



Рисунок 3 – Пример жилой застройки на выбранной территории



Рисунок 4 – Распределение зданий на территории квартала
1 – индивидуальная жилая застройка, 2 – административные и социальные объекты,
3 – торговый объект, 4 – производственные и хозяйственные сооружения

На большей части рассматриваемой земельной территории расположены жилые дома усадебного типа одно- и двухэтажные, построенные в прошлом веке. Этих домов и хозяйственные строения при них очень старые и практически все имеют физический износ более 70%.

Многие из них находятся в аварийном состоянии и опасны для проживания. В таких домах люди не проживают. Встречаются дома без окон, с разрушенной кровлей. Некоторые участки не огорожены или имеют сломанные заборы. Средний размер приусадебного участка составляет 0,04-0,06 га.

В настоящее время эта территория используется неэффективно и это доказывается наличием в центральной части города ветхой малоэтажной застройки [1].

Анализ данного квартала позволяет выявить различные проблемы. В результате неудовлетворительного физического состояния многих жилых домов на выбранной территории отсутствует архитектурная выразительность. Земельные участки используются нерационально из-за точечной застройки., захламленности старым строительным материалом, несанкционированными свалками бытового мусора, отсутствием хороших транспортный сетей и дорог

В качестве мероприятий, призванных обеспечить рациональное использование рассматриваемой территории, может включаться изменение вида разрешенного использования жилой застройки. Согласно генеральному плану города Барнаула и правил землепользования и застройки, территория квартала входит в зону индивидуальной жилой застройки. Предлагается ее замена на зону многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки, а также многофункциональную общественно-деловую зону.

В зоне многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки предлагается строительство взамен существующих модернизированного детского сада и школы с большим количеством мест, так как в результате застройки территории многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами предполагается значительное увеличение численности населения. Нынешние социальные объекты не смогут обеспечить возросшие потребности населения в оказании образовательных услуг.

Предложенный комплекс мероприятий повлияет положительно на социальную, экономическую и экологическую ситуацию рассматриваемой территории. Социальная ситуация станет более благоприятной за счет увеличения жилищной обеспеченности населения жилой недвижимостью, создания благотворных, отвечающих современным требованиям, бытовых условий. Экономическая ситуация улучшится благодаря увеличения количества налогоплательщиков. Что касается экологической ситуации, то здесь представляется возможным улучшение ситуации за счет проведения мероприятий по охране окружающей среды: увеличения степени озеленения территории, применения современных инженерных коммуникаций и обустройства транспортных магистралей.

Подводя итог исследованиям, можно констатировать, что рассматриваемая территория имеет определенные проблемы, связанные с рациональным использованием земель. Но эти проблемы возможно решить, выполнив предложенный комплекс мероприятий так как рассматриваемая территория является востребованной.

Библиографический список

1. Боронина Н.Ю. Анализ использования земель города Барнаула на примере территорий объектов культурного наследия. //Аграрная наука – сельскому хозяйству: Сборник материалов / Н.Ю. Боронина, Н.М. Лучникова. – Барнаул: РИО Алтайского ГАУ,2019.– Кн.2. – С. 306-308.

2. Севостьянов А.В. Градостроительство и планировка населенных мест / А.В.Севостьянов, Н.Г. Конокотин. – М.: Колос, 2012.–398 с.

УДК 332.334(571.150)

Боронина Н.Ю. доцент, baronkanata@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия,г. Барнаул
Барабаш И.И. студент, barabashermak@gmail.com
Алтайский государственный университет, Россия, г. Барнаул

АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА И ОЦЕНКА ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ МАМОНТОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Аннотация: в данной статье был произведен подробный анализ земельного фонда Мамонтовского района Алтайского края, представлена оценка экологической ситуации рассматриваемой территории и предложены мероприятия по рациональному использованию земель.

Ключевые слова: категория земель, угодья, качественная характеристика земель, экологическая оценка, трансформация, мероприятия, рациональное использование.

ANALYSIS OF THE LAND FUND AND ASSESSMENT OF THE ENVIRONMENTAL SITUATION OF THE MAMONTOVSKY DISTRICT OF THE ALTAI TERRITORY

Annotation: in this article, a detailed analysis of the land fund of the Mamontovsky district of the Altai Territory was made, an assessment of the environmental situation of the territory under consideration was presented, and measures for the rational use of land were proposed.

Key words: land category, land, qualitative characteristics of land, environmental assessment, transformation, measures, rational use.

В нашем мире земля является уникальным и специфическим материальным ресурсом, на который предъявляются особые и высокие требования по всему миру. Она является не только базой для хранения природных богатств и инфраструктуры, но также является источником существования для всего человечества, поскольку большая часть продуктов питания производится именно на земле. Поэтому рациональное использование земли необходимо для сохранения ее всех функций.

В данном исследовании внимание сосредоточена на земельном фонде Мамонтовского района Алтайского края. Рассматриваемая территория находится в центральной лесостепной зоне региона и расположен в 175 км от краевого центра города Барнаула. Ближайшая железнодорожная станция Корчино, которая находится в 45 км от районного центра села Мамонтово. Мамонтовский район центрирован вокруг села Мамонтово и граничит со следующими административными районами: на западе – с Романовским и Завьяловским, на севере – с Тюменцевским, на востоке – с Ребрихинским , на юго-востоке – с Алейским и Шипуновским, а на юге – с Новичихинским.

Мамонтовский район расположен на транзитной магистрали Барнаул-Алейск-Кулунда-Павлодар, что делает его транспортно- стратегически выгодным местом. Также по территории района проходит Западно-Сибирская железная дорога [1].

Общая площадь района составляет 2305 км², а население района насчитывает около 21747 человек.

Рассматриваемая территория находится в пределах возвышенной пологоувалистой равнины Приобского плато, которую пересекает ложбина древнего стока реки Касмалы со своими террасами от северо-востока до юго-запада района.

Эта местность входит в состав Западно- Сибирской низменности и представляет собой типичную предгорную проливно- аллювиальную равнину, образовавшуюся благодаря движению крупных водных потоков по плоской поверхности. Почвы в этой местности – выще-

лоченные и обыкновенные черноземы, а также лугово-черноземные в некоторых местах. Средняя годовая температура на поверхности почвы составляет 2 °С, а глубина промерзания почвы может достигать 279 см.

Мамонтовский район занимает всего 1,3% территории Алтайского края и в основном занят сельским хозяйством. По структуре валовой продукции, животноводство составляет 33%, а растениеводство – 66%.

Земельный фонд Мамонтовского района составляет 230520 га и разделен на 5 категорий, которые перечислены в таблице 1 в зависимости от целевого назначения.

Таблица 1 - Распределение земельного фонда Мамонтовского района по категориям

№ п/п	Категория земель	Площадь, га	Удельный вес, %
1	Земли сельскохозяйственного назначения	193897	84.11
2	Земли населённых пунктов	3567	1,54
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	1006	0,44
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	17	0.01
5	Земли лесного фонда	32033	13.89
6	Земли водного фонда	-	-
7	Земли запаса	-	-
	Итого	230520	100

Анализ показателей, представленных в таблице 1 показывает, что большая часть земель Мамонтовского района относится к категории сельскохозяйственного назначения – 84.11%, тогда как наименьшая доля отведена для земель промышленного использования, населенных пунктов и особо охраняемых территорий. В данном районе отсутствуют земли запаса и водного фонда. Распределение земельного фонда исследуемой территории по формам собственности представлено в таблице 2.

Таблица 2- Распределение земельного фонда Мамонтовского района по формам собственности

№	Виды собственности	Площадь, га	Удельный вес, %
1	Частная собственность, в т.ч.: – граждан; – юридических лиц	132840 131625 1215	57,6 57,1 0,5
2	Государственная и муниципальная собственность	98895	42,4
	ИТОГО	230520	100

Из таблицы 2 видно, что наибольший удельный вес приходиться на земли, находящиеся в собственности граждан.

Все земельные угодья подразделяются в районе на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные (табл. 3).

В Мамонтовском районе наибольшую площадь занимают земли, используемые в сельском хозяйстве, причем большая часть из них представляет собой пахотные угодья. Они занимают 59,7% общей площади района, в то время как многолетние насаждения занимают всего 0,1% площади. Наименьшая площадь несельскохозяйственных угодий приходиться на земли под застройкой – 0,6 %.

Из-за продолжающихся процессов ветровой эрозии и интенсивного использования земель в сельском хозяйстве, в почвах наблюдается снижение содержания гумуса на 0,5-0,9% и опесчаненность пахотного слоя.

Таблица 3- Распределение земельного фонда Мамонтовского района по угодьям

Вид угодий	Площадь, га	Удельный вес, %
Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	182254	79,1
Пашня	137580	59,7
Многолетние насаждения	286	0,1
Сенокосы	10756	4,7
Пастбища	33632	14,6
Несельскохозяйственные угодья, в том числе:		
Лесные земли	20065	8,7
Древесно-кустарниковая растительность	2974	1,3
Под водой	10063	4,4
Под застройкой	1423	0,6
Под дорогами	3003	1,3
Под болотами	7856	3,4
Прочие земли	2882	1,2
ИТОГО	230520	100

Также отмечается уменьшение мощности гумусового горизонта (на 2,0-4,31см) и снижение уровня питательных веществ в почвах. Количество эродированных земель в Мамонтовском районе следующее:

– подверженные ветровой эрозии – 113593га (82,7%);

– подверженные водной эрозии – 8541га (6,2%).

На территории района имеются кислые, засоленные и заболоченные почвы:

1) засоленные – 13771га (10,0%);

2) кислые – 1650га (1,2%);

3) заболоченные – 124га (0,1%).

Солончаковые почвы характеризуются засолением почвенного профиля в слое 0–30см. Общая площадь их 4351га, из них: 3569га пастбищ, 637га – пашня. По степени засоления встречаются: слабозасоленные – сульфатные, сульфатно-хлоридные, содово-сульфатные, хлоридные со следами соды, сульфатно-содовые; сильнозасоленные – сульфатные, сульфатно-хлоридные, хлоридно-сульфатные, хлоридно-содовые.

Для оценки устойчивости агроландшафта необходимо учитывать соотношение основных типов земель: пашни, лугов и лесов. Считается, что антропогенно устойчивый ландшафт должен иметь равномерное распределение этих компонентов, не превышающее 33% каждого типа. Однако, в степной зоне соотношение угодий может быть смещено в сторону пашни.

Для определения соотношения типов земель используют показатели распаханности и лесистости. Коэффициент распаханности вычисляется как отношение площади пашни к общей площади землепользования. Коэффициент лесистости определяется как отношение площади, занятой лесом и другой растительностью, к общей площади землепользования.

Анализ таблицы 4 показывает, что распаханность в Мамонтовском районе слишком высока и составляет 70 %, что значительно превышает оптимальный уровень в 33%. Доля кормовых угодий составляет 19,3%, что также далеко от экологического оптимума в 33%. Доля лесных угодий составляет всего 8,7%, что недостаточно для достижения экологически устойчивого состояния ландшафта. Соотношение угодий пашня: луг: лес далеко от оптимального значения 33:33:33.

Коэффициент антропогенной нагрузки, согласно расчетам, составляет 3,7, а коэффициент экологической стабильности территории – 0,25. Следовательно, территория Мамонтовского района считается экологически неустойчиво стабильная со средней степенью антропогенной нагрузки.

Это говорит о том, что необходимо намечать мероприятия по рациональному использованию земель, направленные на улучшение экологического состояния использования земель.

Таблица 4- Экологические показатели территории Мамонтовского района Алтайского края

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Фактическое использование	Прогнозируемое использование
1	Общая площадь района	га	230520	230520
2	Пашня	га	137580	137580
3	Многолетние насаждения	га	286	286
4	Сенокосы	га	10756	10756
5	Пастбища	га	33632	33632
6	Итого сельхозугодий	га	182254	182254
7	Лес	га	20065	20065
8	Распаханность территории	%	70	66
9	Лесистость территории	%	8,7	0,6
10	Соотношение угодий пашни: луга: лесонасаждения	%	70:19,3:8,7	66:27:0,6
12	Коэффициент антропогенной нагрузки	балл	3,7	3,6
13	Коэффициент экологической стабильности территории	%	0,25	0,3

Большое значение для повышения экологической стабильности территории имеет осуществление специальной системы мероприятий:

– лесомелиоративные мероприятия (включают создание лесных защитных насаждений различного назначения);

– организационно-хозяйственные мероприятия (трансформация угодий);

– агротехнические мероприятия (увеличение почвозащитной роли сельскохозяйственных культур; задержание поверхностного стока талых и дождевых вод посредством обработки почвы с оставлением стерни на поверхности и посева поперек склона, поделка микронеровностей на поверхности почвы; щелевание пашни, посев многолетних трав, сенокосов и пастбищ; повышение фильтрационной способности почвы и предохранение от разрушения ее структуры путем дифференцированного внесения органических и минеральных удобрений);

– другие комплексы работ по повышению плодородия земель и созданию условий для воспроизводства плодородия почв [2].

В результате предлагаемых мероприятий по улучшению использования земель произойдут изменения в экологической ситуации района в лучшую сторону.Так, согласно расчётам, если провести трансформацию нарушенной пашни в сенокосы и, пашни, попавшей в охранные зоны, также в сенокосы, то улучшится экологическая обстановка района. Снизится распаханность территории с 70% до 66%. Соотношение угодий хотя и не соответствует оптимуму, но стремиться к таковому и станет 66:27:0,6. Снизится коэффициент антропогенной нагрузки с 3,47 до 3,6, а коэффициент экологической стабильности повысится с 0,25 до 0,3. Все эти показатели подтверждают то, что экологическая ситуация района в целом улучшится.

Библиографический список

1. Официальный сайт Администрации Мамонтовского района [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mamontovo22.ru/index.php/ru/ (13.04.2023).

2. Боронина Н.Ю., Лучникова Н.М. Земельный фонд Кытмановского района Алтайского края и его рациональное использование. – В сборнике: Архитектура, строительство, землеустройство и кадастры на Дальнем Востоке в XXI веке. Материалы Международной научно-практической конференции Комсомольск-на-Амуре. 2018. С. 184-190.

УДК 631.472.71:631.459

Брантова М.М., старший преподаватель, marzyat.brantova@mail.ru
Майкопский государственный технологический университет, Майкоп

АГРОТЕХНИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ПАХОТНЫХ ЗЕМЕЛЬ ОТ ЭРОЗИИ

Аннотация. В статье рассмотрены агротехнические основы защиты пахотных земель от эрозии, виды, особенности проведения комплекса противоэрозионных мероприятий.

Ключевые слова: эрозия, комплекс противоэрозионных мероприятий, агротехнические мероприятия, лесомелиоративные мероприятия, гидротехнические мероприятия.

AGROTECHNICAL FOUNDATIONS OF PROTECTION OF ARABLE LAND FROM EROSION

Annotation. The article deals with the agrotechnical foundations of protection of arable land from erosion, types, features of the complex of anti-erosion measures.

Key words: erosion, a set of anti-erosion measures, agrotechnical measures, forest reclamation measures, hydraulic engineering measures.

Для успешной борьбы с эрозией почв необходимо применять систему мероприятий, видоизменяя ее в зависимости от интенсивности и характера эрозионных процессов в том или ином районе. Как отдельные мероприятия, так и их комплекс должны быть приспособлены к зональным и местным условиям. При этом следует учитывать, что предупреждение эрозии и эффективная борьба с ней возможны только в том случае, когда противоэрозионными мероприятиями охвачена вся земельная территория от водораздела до русла реки.

Противоэрозионные мероприятия представляют собой комплекс мер направленных по противодействию деструктивным процессам, ведущим к разрушению почвенного слоя. К таким процессам относятся смыв почвенного покрова, выдувание, сели, оползни. Такие мероприятия должны иметь инженерную, лесомелиоративную, агрономическую и организационную направленность и выбор того или иного вида противоэрозионных мероприятий зависит от конкретных условий местности.

При неумелом ведении хозяйства развивается эрозия почвенного покрова, в результате которого плодородный слой теряет целостность и постепенно разрушается, а частицы ценного вещества уносятся реками или ветрами, превращаясь в грязь или пыль. Снижение плодородия резко ухудшает условия для роста растений, что неизбежно сказывается на снижение урожайности [1].

Эрозии почв способствуют следующие процессы:

1. Чрезмерные и неправильные рубки леса, при которых тяжелая техника повреждает целостность почвенного покрова, а удаление растений способствует ускорению процесса разрушения. Вода в реках становится мутной и грязной, приобретая цвет разрушаемой породы. Наиболее негативное влияние оказывают сплошные рубки на крутых горных склонах.
2. Вырубка защитных лесополос ведет к усилению ветров и ускоряет ветровую эрозию.
3. Обработка земли в горных районах способствует водной эрозии.
4. Массовый выпас скота.

Для успешного противостояния эрозии необходим комплекс противоэрозионных мероприятий, планирование которых должно учитывать местные особенности. В той или иной степени такая деятельность должна проводиться повсеместно. По характеру противоэрозионные мероприятия почвы делятся на профилактические, общие и специальные [2].

Система противоэрозионных мероприятий включают в себя посадку лесных полос, создание инженерных сооружений, высадку деревьев и трав, укрепление склонов и прочие по-

добные меры. Система лесных защитных насаждений является важным средством в борьбе с засухами, ветровой и водной эрозией почв. Правильно построенная система насаждений улучшает макроклимат, увеличивает плодородие почв, значительно повышает эффективность агротехнических приемов, повышает урожайность сельскохозяйственных культур и определяет его устойчивость в неблагоприятных погодных условиях. В комплексе с другими противоэрозионными мероприятиями лесные насаждения могут не только предупредить и прекратить развитие эрозионных процессов, но и вернуть в сельскохозяйственное производство смытые и размытые земли. Лесомелиоративные мероприятия предусматривают систему полезащитных лесных полос, водорегулирующих, овражно-балочных.

Полезащитные лесные полосы проектируют на плоских водоразделах и пологих склонах до 1,5 в двух взаимно перпендикулярных направлениях. Вспомогательные полезащитные лесные полосы, как правило, размещаю перпендикулярно к основным, что позволяет запроектировать рабочие участки правильной конфигурации. Расстояние между ними принимается в пределах до 1000 – 1500 м. Приовражные и прибалочные полосы, размещаясь на расстоянии 3-5 метров от бровки, по обеим сторонам оврагов и балок предотвращают дальнейшее разрушение их берегов и способствуют хозяйственному использованию малопродуктивных земель. Для защиты дорог от заносов снегом, мелкоземом и других неблагоприятных факторов проектируются однорядные придорожные лесополосы.

Деградация пастбищ идет не только за счет общей перегрузки, но из-за отсутствия загонной системы пастьбы, превышения норм нагрузки на лугах. Однако эффективность проведенных мероприятий не везде высока, так как работы часто проводятся с нарушением технологии, не в лучшие сроки, по неокрепшей дернине пасется скот, поэтому хорошего травостоя не получается. Бессистемное использование пастбищ и чрезмерная нагрузка на них, снижение продуктивности и ухудшение растительного покрова способствует развитию эрозии [3].

Агротехнические мероприятия заключаются в правильном ведении сельского хозяйства. Для уменьшения и предохранения почв от эрозии необходимо применять простейшие агротехнические мероприятия, поздняя гребнистая вспашка на зябь, обработка почвы и посев поперек направления эрозионно-опасных ветров, посев кулис, бороздовые посевы зерновых и пропашных культур, сокращение числа прохода агрегатов по полю, рыхлящих почву, полосное размещение культур или посев полу полями. На участках, подверженных ветровой эрозии, следует исключить такие приемы, как ране весеннее боронование зяби, после посевное прикатывание гладкими катками.

Глубокая вспашка способствует уменьшению стока талых и ливневых вод, большему впитыванию влаги осенью и более экономному ее расходованию. Растения лучше развиваются и защищают почву от смыва. На выровненных склонах крутизной до 4° эффективным мероприятием является поперечное обвалование зяби. Сделанные осенью валики высотой около 25 см создают определенную преграду стоку и способствуют предотвращению смыва почвы. При сильно пересеченном рельефе проводят прерывистое бороздование, используя для этого специальные плуги с удлиненным отвалом и дополнительным приспособлением для устройства перемычек.

Агротехнические противоэрозионные уменьшают сток осадков и проявление почвенной засухи, улучшают водно воздушный режим переувлажненных почв, восстанавливают плодородие смытых почв. Состав агротехнических противоэрозионных мероприятий устанавливают в соответствии с зональными рекомендациями. Агролесомелиоративные мероприятия в комплексе с другими противоэрозионными мероприятиями должны обеспечить полное прекращение или значительное сокращение эрозионных процессов [4].

Помимо агротехнических мероприятий необходимо создание системы лесных полезащитных полос, проведение лугомелиоративных мероприятий.

Организационно-хозяйственными мероприятиями предусмотрено совершенствование структуры посевных площадей, размещение полей севооборотов и рабочих участков поперек направления эрозионно-опасных ветров или поперек склона. В связи с большим проявлением

водной и ветровой эрозии в хозяйстве вся организация территории и система земледелия должны быть противоэрозионными.

В современном сельскохозяйственном производстве системы земледелия и севообороты должны строиться на агроэкологических принципах, предусматривающих одновременно с получением высокой продуктивности, воспроизводство почвенного плодородия и экологическую чистоту продукции.

На рисунке приведен более подробный перечень организационно-хозяйственных мероприятий при противоэрозионной организации и устройстве территории.

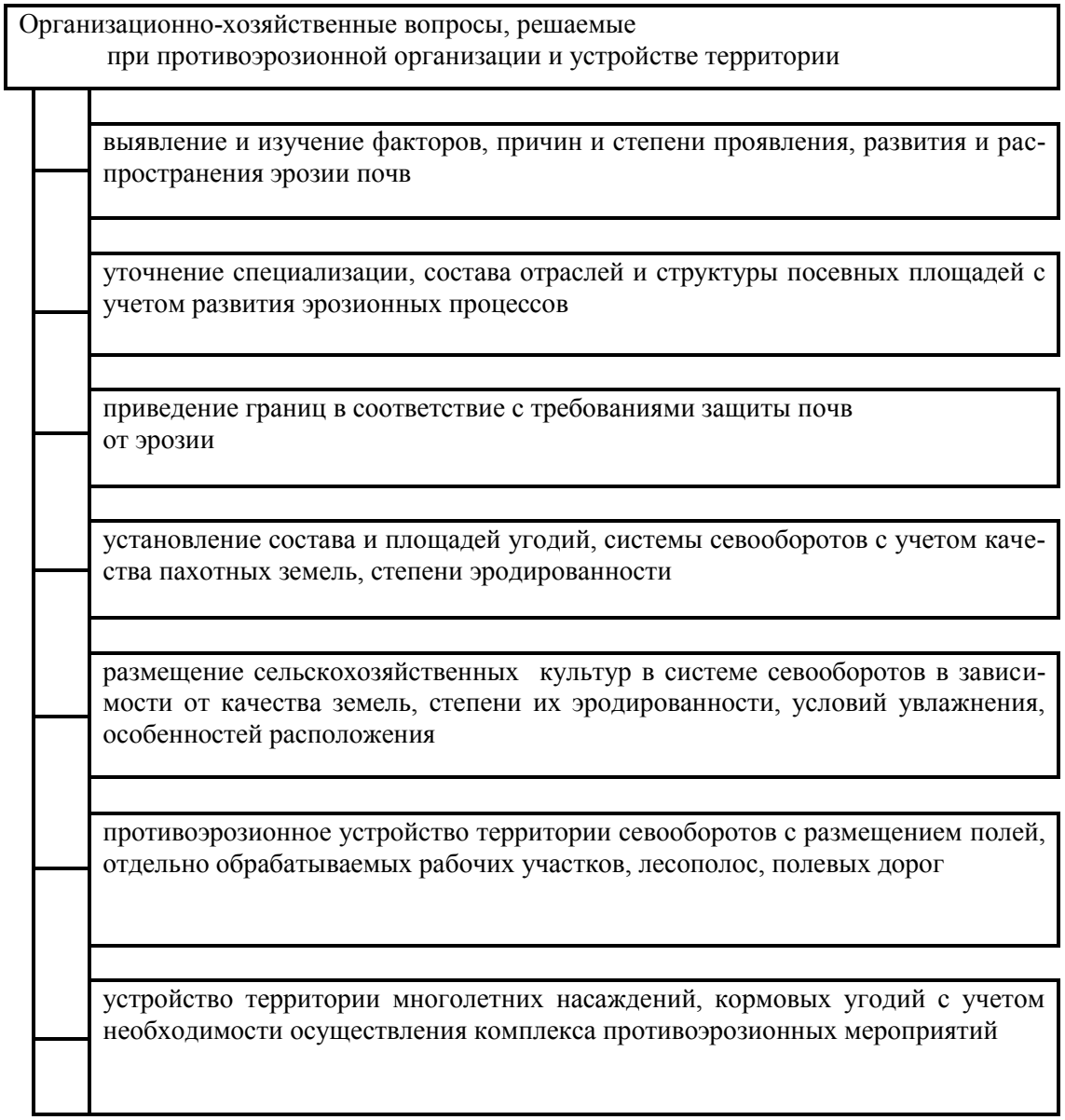


Рисунок – Перечень организационно-хозяйственных мероприятий при противоэрозионной организации и устройстве территории

В соответствии с этим, при разработке систем севооборотов должны быть учтены: неодинаковая почвозащитная способность полевых культур, различная реакция на степень эродированности почвы, деление пахотных земель на категории по интенсивности использования в зависимости от крутизны склона.

В сохранении и восстановлении плодородия незаменима роль севооборотов, поэтому освоение их является основным звеном в почвозащитной системе земледелия, так как позволяет длительное время сохранять почву под растительным покровом и оставлять возможно меньшие площади под незащищенной растительностью зябью.

Для решения задачи размещения севооборотов целесообразно разделение площади пахотных земель на экологически однотипные территории, объединяющие участки пашни, сравнительно однородные по морфологическим и генетическим признакам, механическому составу, содержанию гумуса и питательных веществ, агрофизическим и физико-химическим свойствам. При введении системы севооборотов в конкретных природных условиях различных хозяйств не может быть одинакового подхода. Типы и виды севооборотов, схемы чередования культур в них должны устанавливаться на основе полного учета разнообразия почвенного покрова, условий воспроизводства плодородия, дифференциации агропроизводства применительно к экономически однотипным территориям.

При проектировании системы севооборотов, особенно в сложных природно-климатических условиях, необходима комплексная оценка, включающая оценку эколого-экономических и социальных факторов:

- затрат на противоэрозионные мероприятия, выполнение технологических операций по возделыванию сельскохозяйственных культур в условиях контурной организации территории, обеспечение воспроизводства органического вещества в почве;
- эффективности охраны водных источников и почв от загрязнения продуктами эрозионной химизации сельского хозяйства;
- остаточных объемов смыва почвы;
- экономии проведенных затрат в связи с уменьшением площадей интенсивных культур, размещаемых с учетом создания оптимальных условий реализации их адаптивного потенциала, потерь продуктивной влаги с недостаточно экологической устойчивости агроландшафтов;
- возможностей получения экологически чистой продукции.

Главное исходное условие при построении систем земледелия на ландшафтной основе предполагает соблюдение научно-обоснованных севооборотов, соблюдение принципа дифференцированного использования пашни в зависимости от уровня плодородия и степени проявления эрозии почв.

В районах, подверженных эрозии почв, размещение полей имеет свои особенности. На склоновых землях оно сводится к реконструкции на экологической основе сложившихся ландшафтов в объемах, определяемых природными условиями территории. В сельском хозяйстве главной проблемой является повышения эффективности использования пашни. В данное время использование пашни осуществляется неэффективно, в результате этого нарушаются севообороты, а также уменьшилось использование удобрений [3].

На пахотных землях I класса следует размещать севообороты с максимально возможным насыщением интенсивных эрозионно-опасных культур, как правило, это пропашные, зернопропашные, зернопаровые севообороты, в которых пропашные культуры могут занимать более половины площади пашни. На землях этого класса размещают также овощные и другие специальные севообороты с пропашными культурами.

На пахотных землях II класса размещают севообороты, в которых выращивают сельскохозяйственные культуры, адаптивный потенциал которых наиболее полно, по сравнению с другими культурами, реализуется в ограниченных локальных почвенных микроклиматических условиях.

На пахотных землях III класса размещают зернотравяные или травяно- зерновые севообороты с многолетними травами, занимающими 30-50 % их площадей. В этих севооборотах допускается на ровных (без ложбин) склонах с крутизной 3-5° полосное выращивание крупяных культур – проса и гречихи. Количество севооборотов (в пределах каждого класса земель) устанавливаются в зависимости от организационной структуры производства, расселения на территории хозяйства, размещения животноводческих ферм, структуры сельскохозяйственных угодий.

В состав гидротехнических мероприятий входят простейшие гидротехнические сооружения (нагорные канавы, водорегулирующая сеть, террасирование), регулирование русел рек и строительство водорегулирующих прудов.

Строительство противоэрозионных гидротехнических сооружений предусматривается на эродированных участках, расположенных на склонах балок с крутизной 3-10 градусов. На склонах крутизной до 6 градусов предлагается строительство валов-террас с широким основанием. В южной и юго-западной части хозяйства в условиях тяжелых малопроницаемых почв и среднегодовым количеством осадков более 800 мм террасы должны строиться с небольшим продольным уклоном. Первоначально основание таких террас делается шириной 3-6 м. Расстояния между террасами должны быть таковы, чтобы русло вдоль верхней границы вала обладало емкостью и уклоном, обеспечивающим задержание или отвод воды перелива через край. Для отвода и сброса воды с террасированных склонов предусмотрена сбросная сеть.

Разработка мероприятий по охране земель от разрушения проводится на основе изучения материалов, характеризующих распространение и причины проявления денудационных процессов (оползней, селей, снежников, лавин, наводнений и других процессов естественного разрушения ландшафтов).

Разработка противоэрозионных мероприятий в проекте землеустройства осуществляется в следующей последовательности:

- подготовительные работы, обследование территории;
- противоэрозионная организация территории;
- проектирование системы почвозащитного земледелия или ее элементов, агролесо мелиоративных мероприятий, гидротехнических сооружений;
- оформление и утверждение проекта;
- перенесение проекта в натуру [5].

Таким образом, комплексы противоэрозионных мероприятий позволяют резко снизить риск и масштабы эрозии почв и повысить их плодородие.

Библиографический список

1. Брантова М.М. Роль севооборотов в почвенном плодородии / Сборник статей VIII Международной научно-практической конференции, посвященной 80-летнему юбилею А.Н. Кшникаткиной, доктора сельскохозяйственных наук, профессора, Заслуженного работника сельского хозяйства РФ, 2020. С.33-35.

2. Учебное пособие по разделу «Региональное землеустройство» [для студентов специальности 120301 - «Землеустройство» и направления подготовки 120700.62 - «Землеустройство и кадастры» / [сост.: З.Р. Тлехас, М.М. Брантова]. – Майкоп: Магарин О.Г., 2013. – 120 с.- Режим доступа:http://lib.mkgtu.ru:8002/libdata.php?id=2100000877

3. Сулин, М.А. Землеустройство сельскохозяйственных предприятий / М.А. Сулин. – СПб. «Лань», 2015. – 204 с.

4. Сулин, М.А. Землеустройство / М.А. Сулин. – М.: Колос, 2009. – 402 с.

5. Слезко, В.В. Землеустройство и управление землепользованием / В.В. Слезко, Е.В. Слезко. – М.: ИНФРА-М, 2016. – 202 с.

УДК 634.4.1

Гейдор В.С. доцент,vsgeydor@mail.ru
Дарчинян И.Д. студент, innadar00@mail.ru
Донской Государственный Технический Университет, Ростов-на-Дону

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Аннотация: Разделение территории на функциональные зоны и детальное проектирование – важный компонент стратегического плана развития территории современных городов Российской Федерации, позволяющих правильно организовать использование земель.

Для обеспечения эффективного использования территории необходимо понимание градостроительной ценности, применять комплексный учет архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических и ландшафтных, особенностей.

Ключевые слова: зонирование, учет, оценка, земельный участок, план, оптимизация.

DETERMINING THE FUNCTIONAL AFFILIATION OF THE TERRITORY

Abstract:The division of the territory into functional zones and detailed design is an important component of the strategic plan for the development of the territory of modern cities of the Russian Federation, allowing for the proper organization of land use. To ensure the effective use of the territory, it is necessary to understand the town-planning value, to apply a comprehensive account of architectural and town-planning traditions, natural, climatic and landscape features.

Keywords: zoning, accounting, valuation, land plot, plan, optimization

Официальная трактовка функционального зонирования территории представлена в Земельном кодексе Российской Федерации (статья 85), звучит как «разделение городской и сельской территории на зоны, которые застраиваются преимущественно постройками одного целевого назначения с учетом наибольшей целесообразности их функционального использования».

Однако актуальность данного направления исследования породила значительные теоретический базис и множество трактовок от современных ученых. Так, под функциональным зонированием Потапова Е.В. понимает «градостроительное проектирование, включающее анализ информации о территории и исходных данных, обязательных при подготовке документов территориального планирования» [5].

Зелинская Е.В. дополняет, что определение функциональной принадлежности территорий включает в себя конкретные действия: «нанесение границ и выявление существующих условий, ограничений, зон с особыми условиями использования территорий, нормативно-технических возможностей по использованию территории, представленных в документации комплексной оценки территории; планирование использования, пространственной организации и основных параметров развития территории путем установления планировочной структуры территории, схем развития инфраструктуры, резервируемых зон развития, планировочных, функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства» [5].

Викулин А.С. подчеркивает, что «функциональное зонирование в схемах территориального планирования должно носить ярко выраженный экологический и межвидовой (с точки зрения распределения территории по видам использования) характер» [2] и определяет следующие задачи при определении функциональной принадлежности территории: «определение количества и номенклатуры функциональных зон, подлежащих выделению на территории данной области; привязку определенных типов функциональных зон к конкретным элементам территории и составления схемы ее перспективного функционального зонирования; разработку рекомендаций по оптимизации режима использования территорий» [2].

Проведя краткий обзор литературы, нами сформирован теоретический базис понятия функциональной принадлежности территорий, представленный на рис.1. и включающий в себя авторское видение данного понятия, виды и зоны функциональной принадлежности территорий.

Понимание теоретических основ функциональной принадлежности территории, формирует основу для проведения дальнейшего исследования, изучения функций и нормативно-правового регулирования функциональной принадлежности, а также разработке рекомендаций по её совершенствованию.

На современном этапе научно-технического прогресса и развития социума, города стали эпицентром образования, культуры, производства. В них скоплена значительная часть рабочих мест, уровень жизни (начиная от размера заработных плат и заканчивая качеством ме-

дицинских услуг) значительно выше, чем в сельской местности. Совершенно естественной тенденцией, начавшейся в 20 годы XX века, является миграция населения в города. Актуальным является рассмотрение функций городских территорий и их функциональное зонирование.

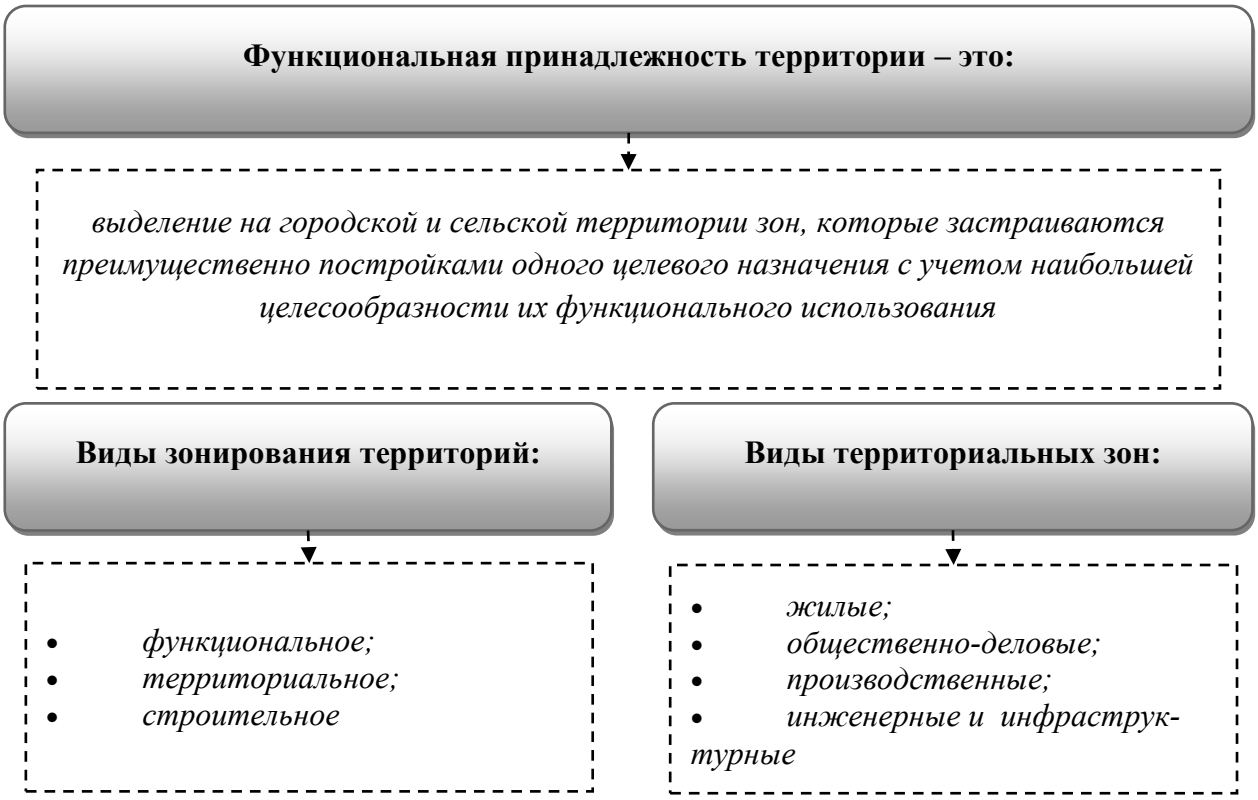


Рисунок 1 – Теоретический базис понятия функциональной принадлежности территорий

В рамках настоящего исследования, под городскими функциями мы понимаем комплекс видов деятельности, которые осуществляются на городской территории.

Рассмотрение основных функций территории современных городов позволяет определить для каких задач происходит функциональное зонирование территорий. Логичным является тот факт, что представленные функции по-разному взаимодействуют с территорией, обусловлены необходимостью наличия инженерной и транспортной инфраструктуры, строительных затрат, рисков, экологических ущербов, коммуникационных связей, социальных отношений и так далее. Чаще всего, представленные функции являются взаимосвязанными (к примеру, жилые дома и объекты здравоохранения, объекты промышленности и коммунально-складское хозяйство).

Таким образом, под функциональной зоной мы понимаем территориальный ареал (или их совокупность), на которых распространено выполнение определенной городской функции. На практике функционального зонирования принято, что на функциональные зоны не распространяются требования компактности и связности.

Обязательным элементов функционального зонирования территории является план города, в соответствии с которым, для каждого территориального элемента определена и указана функция, которая на нём выполняется. В конечном счёте, вся городская территория оказывается разделенной на функциональные зоны.

Продуманное функциональное зонирование и детальное составление плана делает современный город не только комфортным и удобным для жизни, но и способствует соблюдению принципов устойчивого развития: рациональное использование ресурсов и соблюдение баланса в экономической, экологической и социальных сферах для сохранения Земли будущим поколениям.

В современных городах количество функций значительно возросло, однако обобщая их, можно выделить основные (рис 2).



Рисунок 2 – Основные функции территории городов

Нормативно-правовое регулирование функциональной принадлежности территорий проводится на основе Градостроительного Кодекса Российской Федерации (глава 4) и на основе Земельного Кодекса Российской Федерации (глава 4). Законодательные акты раскрывают цели функционального зонирования, их состав, выдвигают требования к территориальным зонам, составу сведений о земельных участках и объектах капитального строительства [2, 3, 4].

Обязательным элементом, который регулируется нормативно-правовыми актами являются сведения о границах территориальных зон, которые содержат «графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости» [4].

В рамках градостроительного зонирования территории происходит установление границ той или иной функциональной зоны. Данная процедура осуществляется на основе строительных правил. На данный момент действует СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр [3]. Эти правила определяют:

– «выбор территории для застройки городов и поселений;

– особенности подготовки генеральных планов их развития с опорой на численность населения;

– природно-климатические и ресурсные особенности территории;

– транспортную составляющую и другие особенности» [3].

После проведения зонирования для каждой городской территории местными администрациями в порядке, установленном статьями 30,31 и 32 Градостроительного Кодекса Рос-

сийской Федерации [2], разрабатываются и принимаются Правила землепользования и застройки [3].

Приходим к заключению, что современная нормативно-правовая база относительно зонирования и определения функциональной принадлежности территорий состоит из детальных нормативно-правовых актов, начиная от Градостроительного и Земельного Кодексов, заканчивая множеством региональных норм, принимаемых органами местного самоуправления. Всё это позволяет сохранять историческое наследие городов и развивать современную инфраструктуру [6].

Несмотря на динамичность развития городов, детально проработанную нормативно-правовую базу регулирования функционального зонирования, современные города Российской Федерации имеют некую несбалансированность в размещении функциональных элементов. Так, основной проблемой является размещения промышленных объектов вблизи жилых кварталов, отсутствие разграничений санитарными зонами, недостаток озеленения, несоблюдение регламента санитарно-защитных и водоохранных зон.

Чрезвычайно важным является оздоровление и экологизация функциональных территорий. Путём оптимизации функциональной принадлежности территории является применение нового подхода и инноваций, направленных на организацию союза постиндустриального и экологически-безопасного общества.

Полагаем, что соблюдение принципа «зеленого строительства», где зеленые насаждения будут занимать 40% территории сможет решить насущные проблемы функционального зонирования современных Российских Городов. Для поддержания данного принципа необходимы следующие действия:

- законодательная поддержка (закрепление статусов охраняемых объектов для некоторых территорий;
- комплексная реконструкция территорий в пределах нормативных требований;
- схема реконструкции для сохранения индивидуального облика и исторической планировочной структуры города;

Для реализации данных направлений, безусловно, необходимы дополнительные ресурсы (как финансовые, так и человеческие), однако это является инвестицией в будущее комфортное и экологичное проживание граждан России на функционально удобной и безопасной территории.

В ходе проведенного исследования установлено, что официальная трактовка функционального зонирования территории звучит как «разделение городской и сельской территории на зоны, которые застраиваются преимущественно постройками одного целевого назначения с учетом наибольшей целесообразности их функционального использования».

Проведя краткий обзор литературы, сформирован теоретический базис понятия функциональной принадлежности территорий, включающий в себя авторское видение данного понятия, виды и зоны функциональной принадлежности территорий.

В рамках настоящего исследования под городскими функциями понимается комплекс видов деятельности, которые осуществляются на городской территории. Установлено, что в современных городах количество функций значительно возросло, однако обобщая их, рассмотрены основные. Представленные функции по-разному взаимодействуют с территорией, обусловлены необходимостью наличия инженерной и транспортной инфраструктуры, строительных затрат, экологических ущербов, коммуникационных связей, социальных отношений.

Установлено, что под функциональной зоной понимается территориальный ареал (или их совокупность), на которых распространено выполнение определенной городской функции.

В рамках определения регулирования функциональной принадлежности территорий определено, что современная нормативно-правовая база состоит из детальных законодательных актов, что позволяет сохранять наследие городов и развивать современную инфраструктуру.

Для оптимизации функциональной принадлежности территорий рекомендовано соблюдение принципа «зеленого строительства», что будет способствовать комфортному и экологичному проживанию граждан России на функционально удобной и безопасной территории в будущем.

В ходе проведенного исследования установлено, что официальная трактовка функционального зонирования территории звучит как «разделение городской и сельской территории на зоны, которые застраиваются преимущественно постройками одного целевого назначения с учетом наибольшей целесообразности их функционального использования».

Проведя краткий обзор литературы, сформирован теоретический базис понятия функциональной принадлежности территорий, включающий в себя авторское видение данного понятия, виды и зоны функциональной принадлежности территорий.

В рамках настоящего исследования под городскими функциями понимается комплекс видов деятельности, которые осуществляются на городской территории. Установлено, что в современных городах количество функций значительно возросло, однако обобщая их, рассмотрены основные. Представленные функции по-разному взаимодействуют с территорией, обусловлены необходимостью наличия инженерной и транспортной инфраструктуры, строительных затрат, экологических ущербов, коммуникационных связей, социальных отношений.

Установлено, что под функциональной зоной понимается территориальный ареал (или их совокупность), на которых распространено выполнение определенной городской функции.

В рамках определения регулирования функциональной принадлежности территорий определено, что современная нормативно-правовая база состоит из детальных законодательных актов, что позволяет сохранять наследие городов и развивать современную инфраструктуру.

Для оптимизации функциональной принадлежности территорий рекомендовано соблюдение принципа «зеленого строительства», что будет способствовать комфортному и экологичному проживанию граждан России на функционально удобной и безопасной территории в будущем.

Библиографический список

1. Викулин А.С. Функциональное зонирование как инструмент рационального планирования городских территорий / А.С. Викулин // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. №2. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/funktsionalnoe-zonirovanie-kak-instrument-ratsionalnogo-planirovaniya-gorodskih-territoriy (дата обращения: 27.10.2022).

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. От 02.08.2019) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru (дата обращения: 27.10.2022).

3. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. От 2.08.2019) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru (дата обращения 27.10.2022).

4. Об утверждении СП 42.13330 «СниП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений : Приказ Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр (ред. От 10.02.2017) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru (дата обращения: 27.10.20).

5. Потапова Е.В. Функциональное зонирование территории городов / Е.В. Потапова, Е.В. Зелинская // Вестник ИрГТУ. - №7(90). – 2014. С.43-50.

6. Сыров А. М. Нормативно-правовая база функционального зонирования территории / А. М. Сыров, Е. Ю. Колбнева // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2020. – С. 354-360.

УДК 519.631.1

Дмитриева А.В. к.б.н., доцент, dmitrieva_zzk@mail.ru
Бакланова А.В. студент, Arina.Baklanova00@inbox.ru
Богидаева К.М. студент, ibogidaeva81@gmail.com
Юмчинова С.Д. студент, yum4inova@gmail.com
Бурятский государственный университет имени Доржи Банзаров, Улан-Удэ

ПРОБЛЕМЫ ВОВЛЕЧЕНИЯ В ОБОРОТ ЗАБРОШЕННЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

Аннотация: В статье рассмотрены причины проблем вовлечения сельскохозяйственных земель в оборот. Проанализированы земли муниципальных районов по площади земель. Выявлены причины не использования земель. Рассмотрены методы надзорных государственных органов по контролю неиспользуемых земель. Раскрыты мероприятия, предлагающиеся для решения проблем введения в оборот сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: сельскохозяйственные земли, заброшенные земли, сельское хозяйство, земли, субсидирование.

PROBLEMS OF ACCOUNTING IN TURNOVERS OF ABANDONED LAND PLOTS IN THE SPHERE OF SURVEILLANCE BURYATIA.

Annotation: The article discusses the causes of the problems of involving agricultural land in circulation. The lands of municipal districts were analyzed by land area. Reasons for non-use of land have been identified. The methods of supervisory state bodies for the control of unused lands are considered. The measures proposed to solve the problems of introducing agricultural land into circulation are disclosed.

Key words: agricultural land, abandoned land, agriculture, land, subsidies.

Россия является страной, где широко распространено забрасывание сельскохозяйственных земель. Распад Советского Союза и дальнейший переход от административно-командной экономии к рыночной привели к реструктуризации сельскохозяйственного производства, на фоне которой происходило изменение спроса на продукцию животноводства. Покупательная способность населения снизилась, как следствие, объем потребления продуктов животноводства снизился. Одним из ключевых факторов стало, резкое сокращение поголовья скота непосредственно спровоцировавших процесс забрасывания сельскохозяйственных земель – особенно пахотных земель, использовавшихся для возделывания кормовых культур, а также сенокосных и пастбищных угодий.

Дальний Восток является территорией, где распространен процесс забрасывания сельскохозяйственных земель: в период с 1990 по 2018 гг. 53% пашни было заброшено. Одним из регионов Дальневосточного федерального округа является Республика Бурятия, где доля заброшенных пахотных земель за тот же период 1990-2018 гг. составила 83%.

В Бурятии давно стоит проблема сельскохозяйственных земель, не используемых по назначению.

Из таблицы 1 можно сделать вывод, что в Республике сельхозугодия занимают 2 млн. 140 тыс. га. Еравнинский, Джидинский, Мухоршибирский и Кижингинский районы, обладают самыми большими площадями заброшенных земель пастбища и сенокосов.

В настоящее время в собственности муниципалитетов находятся более 420 тыс. га сельскохозяйственных угодий. Для того чтобы вовлечь эти земельные ресурсы в хозяйственный оборот органы местного самоуправления обязаны выделить земельные участки в счет земельных долей, находящихся в их собственности.

Таблица 1 – Площади земель

	Общая площадь земли	Пашни	Сенокосы	Пастбища
Республика Бурятия	214246,9	10433,7	111530,2	38227,0
Муниципальные районы	210040,1	9357,5	111530,2	38227,0
Баргузинский	8405,3	391,6	2193,2	1556,2
Баунтовский эвенский	820,9	72,8	289,9	2,0
Бичурский	11731,1	1021,4	6580,9	1200,1
Джидинский	22597,7	539,6	5847,7	10081,6
Еравнинский	34048,5	210,3	25342,1	4423,6
Заиграевский	9611,5	1093,8	3446,9	1600,3
Закаменский	17187,2	238,0	15286,1	651,3
Иволгинский	4267,3	299,0	604,0	405,2
Кабанский	7756,8	892,5	4915,4	78,5
Кижингиский	10645,4	169,6	6791,0	1403,6
Курумканский	14745,3	116,9	7656,2	3937,6
Кяхтинский	18088,1	557,1	8233,5	4208,8
Муйский	227,7	62,1	1,2	-
Мухошибирский	7228,7	1035,3	3260,4	1138,9
Окинский	4374,7	147,2	2668,8	728,1
Прибайкальский	1831,4	471,8	433,1	22,3
Северо-байкальсикий	1381,9	171,4	418,3	324,9
Селенгинский	8523,2	337,4	3801,0	2377,9
Тарбагатайский	5833,5	998,1	1489,2	270,0
Тункинский	8210,6	274,8	5964,0	133,6
Хоринский	12523,2	256,9	6307,4	3682,4

Огромное количество земель сельскохозяйственного назначения или земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях, не используются по назначению.

Первой причиной является то, земли находятся в частной собственности. Очень сложно бороться с недобросовестными собственниками такой земли. По закону сельскохозяйственные земли могут использоваться только по прямому назначению. Участок у владельца может быть изъят, если земля застраивается или не возделывается. Однако для этого земли должны быть оформлены документально. Многие этого не делают намеренно или просто потому, что получили их почти случайно в 1990-е и никогда не планировали ими заниматься. Отследить таких владельцев, чтобы изъять у них участки для возвращения в оборот, сегодня крайне сложно.

Второй причиной является то, что в период приватизации земельные наделы колхозов и совхозов были скуплены более предприимчивыми людьми. Учитывая невысокую налоговую ставку, данные земли используются как долгосрочный вклад, а не по назначению, так как налог составляет 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка. На протяжении нескольких лет земли сельскохозяйственного назначения зарастают высокими травами, кустарниковой, древесной растительностью и постепенно становятся непригодными к использованию. Получается, что продавать их по кадастровой стоимости нецелесообразно, а арендовать такие земли невыгодно, так как арендатор становится зависимым от решений собственника земли.

От такого положения дел страдает сельское хозяйство.

Надзорные государственные органы стараются контролировать неиспользуемые сельскохозяйственные земли.

При проведении проверок соблюдения земельного законодательства на землях сельскохозяйственного назначения выявляют нарушения земельного законодательства с учетом критериев, установленных Постановлением Правительства РФ от 18 сентября 2020года № 1482 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения

сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ» [2]

Федеральным законом № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Установлено, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. [3]

21 апреля 2021 года в Минсельхозпроде Бурятии прошло совещание по вопросам вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного значения под председательством Заместитель Председателя Правительства Республики Бурятия – министр сельского хозяйства и продовольствия РБ Галсана Дареева с участием Министерства природных ресурсов, Министерства имущественных и земельных отношений и Россельхознадзора.

По словам Министра природных ресурсов Сергея Матвеева: «Отдельные земли долго не использовались, и ввести их в оборот будет очень дорого. Кроме того, наиболее востребованные земли где-нибудь в южной части давно разобраны. Однако в Республике остаются большие площади неиспользуемых земель. Их изъятие и вовлечение в оборот надо начинать с наиболее ценных земель» [1]

Ввод неиспользуемых земель в оборот будет очень дорогим, так как большинство бесхозных земель заросло лесом, а процесс их рекультивации в сегодняшних условиях требует не только больших затрат, но и дополнительных согласований.

В первую очередь нужно вырубить лес. Если земля государственная, вы не можете сделать это просто так. Необходимо разработать проект. После вы должны получить разрешение на вырубку, иначе вам могут предъявить претензию за то, что вы вырубили лес. Если вы не вырубили лес, то вам тоже предъявят претензии. Просто это будут разные органы – если лес стоит, вам предъявит претензии Россельхознадзор, а если лес срублен, накажет лесничество

Для решения данной проблемы в Министерстве были предусмотрены мероприятия, стимулирующие сельскохозяйственных товаропроизводителей на проведение работ по увеличению посевных площадей и вводу в оборот залежных земель.

Так, предоставляются субсидии на возмещение части затрат на увеличение посевных площадей. Субсидированию подлежат посевы текущего года, превышающие посевную площадь прошлого года, в размере 1000 рублей на 1 гектар, а также в размере 5000 рублей на 1 гектар за счет ввода залежных земель, не используемых более пяти лет. За четыре года реализации данного мероприятия сельхоз товаропроизводители увеличили посевные площади и вовлекли в оборот 14 243,2 га.

Так же в целях оказания финансовой помощи местным бюджетам из республиканского бюджета предоставляются субсидии на подготовку проектов межевания и проведение кадастровых работ в отношении земельных участков, выделяемых в счет земельных долей. За 2012-2020 г. выделено субсидий на сумму 16,9 млн. руб., при освоении которых образовано около 2000 земельных участков общей площадью более 150 тыс. га. [1]

С 2022 года вступила в силу Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса РФ. В её рамках для субъектов федерации предусмотрены федеральные средства на межевание и кадастровые работы. Для выполнения этой задачи, предстоит провести масштабную инвентаризацию земель, выявить конкретные земельные участки, наиболее подходящие для сельского хозяйства. Совместно с другими мерами это поможет выполнить задачу по увеличению производства и экспорта продукции сельского хозяйства.

Библиографический список

1. В Бурятии введут в оборот заброшенные сельхоз земли [Электронный ресурс]. – Режим доступа: без регистрации gazeta-n1.ru
2. Постановление №1482 от 18 сентября 2020 года «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/565820325?marker=6520IM
3. Федеральный закон № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https: //docs.cntd.ru/document/901821169

УДК 638.8,631.45

Дмитриева А.В. к.б.н., доцент,dmitrieva_zzk@mail.ru
Юмчинова С.Д. студент,Yum4inova.saryuna@gmail.com
Бакланова А.В. студент, Arina.Baklanova00@inbox.ru
Маланов Г.В. студент, Malanov.g@mail.ru
Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова, Улан-Удэ

КАЧЕСТВЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПОЧВ МЕЛИОРАТИВНОГО ЗЕМЛЕДЕЛИЯ НА ПРИМЕРЕ ЗАИГРАЕВСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Аннотация: В данной научной статье проведен анализ качественных показателей почвы мелиоративного земледелия на примере Заиграевского района. Рассмотрены три типа почв: луговые, лесные и залежные, которые были исследованы на содержание pH, органического вещества, азота и фосфора.

Анализ показал, что все три типа почв имеют незначительные различия в содержании органического вещества, азота и фосфора. Однако, pH различается в зависимости от типа почвы, где наиболее щелочной оказалась луговая почва со значением 6,8, а наименее щелочной – лесная почва со значением 5,7.

В статье были также рассмотрены виды эрозий: ветряная и водная, которые приводят к ухудшению почвенного плодородия. Описаны мероприятия по борьбе с эрозией и сохранению почвенного плодородия в Заиграевском районе, такие как создание берм, внедрение контурных борозд, использование сельскохозяйственных культур с прочной корневой системой, и другие.

Несмотря на проводимые мероприятия, статья выдвигает необходимость улучшения почвенного состояния в Заиграевском районе. В частности, требуется более активное использование органических удобрений, внедрение современных технологий в обработку почвы, а также контроль за загрязнением почв и водоемов в районе.

Ключевые слова: Качество почвы, эрозия, Заиграевский район, мелиоративное земледелие, сохранение почвенного плодородия, азот, фосфор

QUALITATIVE INDICATORS OF THE SOIL OF RECLAMATION AGRICULTURE ON THE EXAMPLE OF THE ZAIGRAEVSKY DISTRICT OF THE REPUBLIC OF BURYATIA

This scientific article analyzes the qualitative indicators of the soil of reclamation agriculture on the example of the Zaigraevsky district. Three types of soils are considered: meadow, forest and fallow soils, which were examined for pH, organic matter, nitrogen and phosphorus. The analysis showed that all three types of soils have minor differences in the content of organic matter, nitrogen

and phosphorus. However, the pH varies depending on the type of soil, where meadow soil with a value of 6.8 was the most alkaline, and forest soil with a value of 5.7 was the least alkaline.

The article also considered the types of erosion: wind and water, which lead to deterioration of soil fertility. Measures to combat erosion and preserve soil fertility in the Zaigraevsky district are described, such as the creation of berms, the introduction of contour furrows, the use of crops with a strong root system, and others. Despite the ongoing activities, the article puts forward the need to improve the soil condition in the Zaigraevsky district. In particular, it requires more active use of organic fertilizers, the introduction of modern technologies in soil cultivation, as well as control of soil and water pollution in the area.

Keywords: Soil quality, erosion, Zaigraevsky district, reclamation agriculture, soil fertility preservation, nitrogen, phosphorus

Почва является одним из ключевых элементов природной среды, на которой базируется существование растительного и животного мира, а также человеческой цивилизации. Несмотря на то, что почва является надежным ресурсом, который можно использовать для сельского хозяйства, строительства и других целей, она может подвергаться негативному воздействию различных факторов, таких как загрязнение, вымывание питательных веществ и эрозия. В современных условиях особенно актуальной является проблема ухудшения качества почв, вызванного не только естественными факторами, но и деятельностью человека. Сельское хозяйство, в том числе мелиоративное земледелие, является одним из основных факторов, влияющих на состояние почв. В этой связи, важно изучать качественные показатели почвы в мелиоративном земледелии и принимать меры для их улучшения.

Качественные показатели почвы являются важным фактором в определении возможности использования земель для сельского хозяйства. В рамках мелиоративного земледелия важно обеспечить необходимые условия для роста и развития растений, что требует проведения рекультивации почв и контроля качества почвы. Одним из районов Бурятии, где проводится мелиоративное земледелие, является Заиграевский район.

Заиграевский район расположен в юго-восточной части Республики Бурятия расположен Заиграевский район, который занимает лесистые склоны отрогов Цаган-Дабана с прилегающими к нему степями. Этот район является одним из ключевых аграрных районов региона. Сельское хозяйство занимает важное место в экономике района и региона в целом. Здесь занимаются выращиванием зерновых, овощей, мелких и крупных культур, а также животноводством. [2].

По данным исследований, проведенных на территории района, почвы могут быть классифицированы как луговые, лесные и залежные.

Луговые почвы обычно находятся в зонах с повышенным уровнем воды и обладают высоким содержанием органического вещества, благодаря активному разложению растительных остатков. Эти почвы подходят для выращивания различных видов злаков, луговых трав и растений.

Лесные почвы находятся в зонах с длительным периодом влажности и высоким уровнем кислотности. Они богаты гумусом, так как остатки растительности долго разлагаются под влиянием влажности и низких температур. Лесные почвы часто используются для выращивания лесных культур, таких как ель, сосна и береза.

Залежные почвы формируются на отложениях различных горных пород и часто бывают очень плодородными. Они содержат высокое количество питательных веществ и часто используются для выращивания овощей, фруктовых деревьев и других культур.

Таблица 1 – Качественные показатели почвы в Заиграевском районе [4].

Тип почвы	pH	Органическое вещество, %	Азот, мг/кг	Фосфор, мг/кг
Луговые	6.8	2.7	48	12
Лесные	5.7	1.9	38	8
Залежные	6.5	2.1	42	10

В таблице 1 представлены результаты анализа качественных показателей почвы в Заиграевском районе. По данным таблицы, pH почвы находится в пределах нормы для роста растений (от 5,5 до 7,5). Кроме того, содержание органического вещества в почвах также находится в норме для обеспечения достаточного питания растений. Однако, содержание азота и фосфора ниже нормы, что может ограничить рост и развитие растений [3].

Органическое вещество – это органический материал, который включает в себя растительные остатки и животные отходы, который является источником питания для растений. Из таблицы видно, что содержание органического вещества в почвах находится в пределах от 1,9 до 2,7%, что также является хорошим показателем [3].

Азот и фосфор – это основные макроэлементы, необходимые для роста растений. Нормой содержания азота в почве для обеспечения роста и развития растений считается значение от 20 до 100 мг/кг, а для фосфора – от 10 до 60 мг/кг. В некоторых случаях могут быть установлены более строгие требования к содержанию этих элементов в почве в зависимости от конкретных условий и потребностей растений. Из таблицы видно, что содержание азота и фосфора в почвах ниже нормы, что может ограничить рост и развитие растений [3].

Так же для улучшения качества почвы в Заиграевском районе применяются мероприятия по рекультивации. Эти мероприятия включают в себя обработку почвы органическими удобрениями и внесение минеральных удобрений для улучшения питательных веществ в почве. Кроме того, для улучшения качества почвы в Заиграевском районе проводятся мероприятия по борьбе с эрозией и сохранению почвенного плодородия. В рамках мелиоративного земледелия также проводятся мероприятия по орошению, чтобы обеспечить почве необходимое количество воды для роста и развития растений [4].

Для этого проводят следующий ряд мероприятий, включающих в себя:

Проведение мер по защите почвы от водной эрозии. Водная эрозия почв – это процесс, при котором вода смывает плодородный слой почвы, что может привести к разрушению почвенной структуры и ухудшению качества почвы. Для борьбы с водной эрозией почвы необходимы следующие мероприятия:

1) Посев растительности: Растительность играет ключевую роль в борьбе с водной эрозией почвы. Корни растений удерживают почву на месте и предотвращают ее смывание водой. Посев растительности должен проводиться на всей площади поля, а не только на отдельных участках.

2) Создание барьеров: Барьеры могут предотвратить смывание почвы водой. Это может быть канава, дорожка из камней или других материалов, устройство дамб или посадка ряда деревьев. Барьеры должны располагаться так, чтобы предотвращать смывание почвы на всей площади поля.

3) Правильная обработка почвы: Правильная обработка почвы может помочь предотвратить ее смывание водой. Необходимо избегать обработки почвы на склонах, где она более подвержена смыванию. Также следует учитывать условия почвы и климата при выборе метода обработки.

4) Устройство террас: Террасы могут быть использованы для борьбы с водной эрозией почвы. Они представляют собой уровни, уложенные на склоне поля, которые задерживают воду и предотвращают ее смывание почвы.

Ветровая эрозия почв – это процесс, при котором ветровые потоки уносят верхний слой почвы, что может привести к потере плодородного слоя и ухудшению качества почвы. Для борьбы с ветровой эрозией почвы необходимы следующие мероприятия:

1) Посев растительности: Как и в борьбе с водной эрозией почвы, посев растительности играет ключевую роль в предотвращении ветровой эрозии. Растения создают барьер против ветра и предотвращают унос почвы. Растительность должна быть высажена на всей площади поля, а не только на отдельных участках.

2) Устройство барьеров: Барьеры могут помочь предотвратить унос почвы ветром. Это могут быть ряды деревьев, посадка кустарников или устройство противо ветренных заборов. Барьеры должны быть размещены таким образом, чтобы предотвратить унос почвы на всей площади поля.

3) Мульчирование: Мульчирование является одним из наиболее эффективных методов борьбы с ветровой эрозией почвы. Это процесс накрытия поверхности почвы слоем растительного материала (например, соломы, опавших листьев), который предотвращает унос почвы ветром и одновременно улучшает качество почвы.

4) Устройство защитных полос: Защитные полосы могут помочь предотвратить унос почвы ветром. Это могут быть полосы травы или других растений, которые размещаются на склонах поля в направлении перпендикулярно направлению ветра. Защитные полосы создают барьер против ветра и помогают сохранить плодородный слой почвы.

5) Посев культур с малым периодом роста: Культуры с коротким периодом роста могут помочь предотвратить унос почвы ветром. Это могут быть, например, горох или лук, которые быстро закрывают поверхность почвы своими листьями и корнями, предотвращая унос почвы ветром. Другие виды эрозии почвы, такие как лавинная и грунтовая эрозия, также могут иметь серьезные последствия для почвенного покрова и окружающей среды. Для борьбы с лавинной эрозией почвы используются методы, такие как устройство барьеров и прививание растительности, а для борьбы с грунтовой эрозией могут применяться мероприятия, такие как строительство террас и создание защитных дамб.

6) Также важно учитывать местные условия и особенности почвы, такие как склоны, тип почвы и климат, при выборе методов борьбы с эрозией почвы. Регулярное обследование почвы и оценка ее качества также помогут своевременно определить возможные проблемы и принять меры для их предотвращения [1].

Таким образом, качественные показатели почвы в Заиграевском районе находятся в пределах нормы для растительного роста, но содержание азота и фосфора ниже нормы, что может ограничить рост и развитие растений. Для улучшения качества почвы в Заиграевском районе рекомендуется применять мероприятия по рекультивации, включающие в себя обработку почвы органическими удобрениями и внесение минеральных удобрений для улучшения питательных веществ в почве. Также необходимо усилить меры по борьбе с эрозией и сохранению почвенного плодородия, например, посадкой деревьев и кустарников по контуру рабочих полей, что пока не входит в систему противоэрозионных мероприятий исследуемого района. Так же рекомендуется использование ограждений и посевом специальных культур. В целом, важно проводить постоянный мониторинг качества почвы и применять соответствующие меры для ее улучшения и сохранения плодородия.

Библиографический список

1. Абдусаламова Р.Р., Баламирзоева З.М. Методы защиты почвы от водной и ветровой эрозии // Вестник СПИ. 2021. URL: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://cyberleninka.ru/article/n/metody-zaschity-pochvy-ot-vodnoy-i-vetrovoy-erozii

2. Заиграевский район – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: без регистрации http://selorodnoe.ru/master/show/id3654719

3. Органическая часть почвы – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: без регистрации https://monographies.ru/en/book/section?id=16413

4. Мелиорация, рекультивация и охрана земель Заиграевского района – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: без регистрации https://www.stud24.ru/agriculture/melioraciya-rekultivaciya-i-ohrana-zemel/16401-42529-page1.html

УДК 711.4.211.01

Дмитриева А. В. к.б.н., доц., dmiTrieva_zzк@mail.ru
Маланов Г. В. студент, malanov.g@mail.ru
Юмчинова С. Д. студент, yum4inova.saryuna@gmail.com
Богидаева К. М. студент, ibogidaeva81@gmail.com
Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова, Улан-Удэ

МАССОВАЯ СТИХИЙНАЯ ЗАСТРОЙКА МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ БЛИЗ ГОРОДА УЛАН-УДЭ: ПРИЧИНЫ И ПОСЛЕДСТВИЯ

Аннотация: В данной статье анализируется проблема массовой застройки пригородных районов Улан-Удэ. Проанализированы случаи и причины миграции населения из отдаленных районов в пригородные. Обозреваются причины таких застроек. Рассматриваются государственные программы поддержки населения. Были выявлены проблемы вызываемые массовыми переселениями и застройками. Рассмотрены пути решения данной проблемы, реализуемые в настоящем времени.

Ключевые слова: Миграция населения, частный сектор, ДНТ, СНТ, строительство, инфраструктура.

MASS SPONTANEOUS DEVELOPMENT OF MUNICIPAL DISTRICTS NEAR THE CITY OF ULAN-UDE: CAUSES AND CONSEQUENCES

Annotation: This article analyzes the problem of mass development of suburban areas of Ulan-Ude. The cases and causes of population migration from remote areas to suburban areas are analyzed. The reasons for such developments are being reviewed. The state programs of support of the population are considered. Problems caused by mass relocations and buildings were identified. The ways of solving This problem, implemented in the present tense, are considered.

Keywords: Population migration, private sector, DNT, SNT, construction, infrastructure.

Миграция населения является не простым перемещением людей в географическом пространстве, она затрагивает большинство сторон общественной жизни – социально-экономическую, политико-правовую, социально-трудовую, сферу межэтнических отношений в обществе, а также демографическую, культурную и пр.

Россия относится к категории стран с высокой долей городского населения. Значение этого показателя продолжает расти. На 1 января 2022 года уровень урбанизации в Российской Федерации составил 74,8% - количество жителей городов составляло 108,9 млн. человек. [6]

Именно попытки населения перебраться в городскую среду стали причиной гиперболического застраивания ближайших к Улан-Удэ районов.

Застраивание территорий близ города Улан-Удэ продолжается на протяжении многих лет. В последние годы переселение приняло более активный характер (кого). Основной группой осуществляющей переезды в города является молодежь. В первую очередь мигрируют выпускники школ, по причине получения дальнейшего после школьного образования. Также переезжает трудоспособное население в поисках высокооплачиваемых работ. И молодые семьи, желающие дать своим детям наиболее лучшее образование.

Процесс прирастания «пригородных» территорий принял внушительный характер. В число пригородных районов можно отнести: Иволгинский, Тарбагатайский, Заиграевский районы. Границы и площадь, как и население поселений, расположенных вокруг Улан-Удэ, продолжает свой рост.

К основным причинам массового переселения в пригородные районы можно отнести:

- отсутствие спроса на специалистов в сельских районах, более высокий уровень заработных плат в городах;
- проблемы с медицинским обслуживанием и школьным образованием в сельских районах;
- более низкие затраты на строительство, по сравнению с покупкой квартиры;

Также, стремительные темпы застраивания пригорода столицы связаны с началом работы весной 2020 года новой ипотечной программы «Сельская ипотека».

«Участвовать в этой льготной программе кредитования могут граждане России в возрасте от 21 до 65 лет, желающие купить или построить жилье в селе, поселке городского типа (не входящем в состав городских округов) или небольшом городе (с населением до 30 тыс. человек). Программа позволяет взять кредит на покупку жилья по ставке до 3% на срок до 25 лет.»

Максимальная сумма кредита в Ленинградской области, Ямало-Ненецком автономном округе и Дальневосточном федеральном округе составляет 5 млн. рублей, в то время как в остальных регионах страны эта сумма составляет 3 млн. рублей.

Также существует государственный проект под названием «Дальневосточная ипотека». Он направлен на поддержку молодых семей с детьми и без. Данная программа действует до 31 декабря 2030 года.

Воспользоваться данной программой имеют право: участники программы «Дальневосточный гектар»; семьи с детьми и без, в которых супругам менее 36 лет; семьи с одним родителем до 36 лет, и детьми до 19 лет; работники государственных медицинских и образовательных организаций.

Максимальная сумма кредита составляет 6 000 000 рублей. Кредитуемым объектом может стать любой объект недвижимости входящий в состав Дальневосточного федерального округа: квартира, таунхаус, жилой дом либо часть жилого дома, объекты ИЖС

Наибольшее количество переселений осуществляется в Иволгинский район. Это объясняется наиболее близким расположением района по отношению к городу Улан-Удэ. На 2020 год по итогам переписи населения в Иволгинском районе проживает 64,9 тысяч человек. По данным переписи населения 2010 года численность населения Иволгинского района составляла 37,9 тысяч человек. Таким образом за десятилетие население района выросло почти вдвое. Туда переезжают жители Кяхтинского, Закаменского, Джидинского и других отдаленных районов республики.

В Тарбагатайском районе численность населения увеличилась на 9,1 тыс. человек и составила 25,6 тыс. человек по сравнению с переписью населения 2010 года. И это только те, кто зарегистрирован официально. Особенно разрастается Нижний Саянтуй – самое ближнее к городу Улан-Удэ поселение.

Заиграевский район является одним из самых больших районов в Бурятии. Численность его населения составляет 51,4 тысячи человек.

Основная причина миграции сельского населения была связана с различием уровней жизни проживавших в селе и городе. Инфраструктура села разрушается. Для жителей села не создаются необходимые условия, такие как: устойчивая занятость, востребованность профессии, достаточный уровень заработной платы, нормированный рабочий день, достойные социально-бытовые условия. Жители сел и деревень покидают их по причине того, что в сельской местности нет условий для реализации их потенциала. А также село не может обеспечить их потребности, такие как потребность в медицинском обслуживании, потребность в образовании и потребность в организации досуга.

В малых городах и сельских территориях традиционно существует дисбаланс между спросом на образование и его предложением. Все больше разрушается система образования в селах: закрываются общеобразовательные школы, создаются классы-комплекты, острая нехватка учителей-предметников. В многочисленных селах отсутствуют дома культуры, школьникам и молодежи зачастую негде реализовать свои творческие возможности. Свобод-

ное время населения ограничивается просмотром телепередач и прогулкой. Сокращается количество детских садов.[2]

По данным Счетной палаты, на территории Российской Федерации «60 тыс. сельских населенных пунктов, где проживает почти 400 тыс. детей дошкольного возраста, не имеют детских садов, 55 тыс. населенных пунктов не имеют школ, а из-за отсутствия транспортной доступности многие дети, проживающие в сельской местности, дошкольные организации вообще не посещают. В сельской местности 50% точек не подключены к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [3]

Разрастающиеся пригородные зоны отрицательно сказываются на облике города, а также порождают массу проблем: отсутствие инфраструктуры, мусор, бродячие животные, плохие дороги, сложная навигация, грязный воздух и тому подобное.

Основным негативным последствием гипер урбанизации является потеря контроля над расширением городских поселений, сопровождающаяся перегрузкой естественного ландшафта и нарушением экологического равновесия. Что очень ярко отображается на примере районов близ города Улан-Удэ.

Из-за особенностей климатических условий (безветренные зимы) и особого расположения столицы Республики (нахождение в межгорной впадине) образуется неблагоприятная экологическая ситуация, выражающаяся в сильнейшем загрязнении атмосферы.

Главными источниками отравляющими атмосферный воздух являются предприятия теплоэнергетики, котельные, печи частного сектора, автотранспорт и лесные пожары. 3467 промышленных источников отравляют своими веществами атмосферу города, а самыми крупными предприятиями по выбросу загрязняющих веществ являются: ТЭЦ-1 (33%), ТЭЦ-2 (19%), У-УЭК (17,5%), ОАО «У-УАЗ» (5%), ЗАО «Улан-Удэстальмост» (4,4%), ЛВРЗ (2,1%).

Также огромный вклад в разрушение экологии города вносят котлы и печи частного сектора, которых насчитывается более 45 тысяч. Не стоит забывать и о автомобилях. За последнее десятилетие количество транспорта значительно возросло в основном за счет личных автомобилей граждан. На сегодняшний день автомобильные выхлопы составляют больше половины всех вредных выбросов в атмосферу Улан-Удэ.[4]

Массовое строительство частного сектора началась в Улан-Удэ и пригороде в 2003 году. Частный сектор окончательно сформировался в 2013 году. Главной проблемой здесь является то, что при строительстве частного сектора не разрабатываются никакие планы, каждый строит так, как он сам этого хочет. Создание какой-либо инфраструктуры никем не планировалось.

Существующие в данных районах детские сады, школы, больницы не рассчитаны на такие объемы жителей и поэтому не могут в должной мере удовлетворять потребности людей. Никаких торговых центров и развлекательных заведений здесь нет.

«Получила распространение практика – сначала захват земли, строительство, а потом узаконивание. При этом застройка велась хаотичным способом, без соблюдения норм и правил по застройке территорий. Главное, либо побольше урвать, либо попытаться вписаться в клочок земли, который еще пуст. Такая позиция жителей и бездействие на тот момент властей в соблюдении земельного законодательства привели к тому, что город постепенно превратился в «деревню». А расположение вокруг города гор создало его неприглядный вид с разношерстными домами и заборами. Отголоском этой ситуации является огромное количество «нахаловок», узаконить которые пытаются до сих пор» [5]

Дорожная инфраструктура вследствие увеличения числа жителей не успевает развиваться. Основными проблемами города и пригорода являются пробки и состояние дорог. В большей части территорий Иволгинского района отсутствуют дороги с твердым покрытием.

Существуют большие проблемы с электроснабжение поселков. Постоянные перебои, низкое напряжение, «выбитые» пробки. Вследствие этого выходят из строя предметы быта.

Защита земельных прав тысяч граждан Бурятии решается правительством Республики, путем внесения поправок в законодательство.

Для решения проблемы не узаконенных участков земли в Бурятии продлевается срок действия нормы, предусматривающей предоставление земельных участков с построенными на них жилыми домами до 31 декабря 2010 года.

Также для граждан, имеющим в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2015 года, вводится право приобретения земли в аренду без торгов.

Гражданам, имеющим в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2010 года, дано право бесплатного оформления земли.

Также вносились поправки, направленные на упрощение процедуры приобретения земельных участков. На начало 2016 года в Улан-Удэ насчитывалось более 5,8 тысяч самовольно возведенных построек, на начало 2017 года – 4,3 тысячи, на начало 2018 года – 4 тысячи, на начало 2019 года – 3,3 тысячи, на начало 2020 года – около 3 тысяч.

При этом право на бесплатное предоставление земельных участков действовало только до 31 декабря 2021 года. Таким образом, у многих граждан не было бы возможности им воспользоваться. В связи с этим срок действия нормы, предусматривающей бесплатное предоставление земельных участков продлен до 31 декабря 2023 года.

Также продолжают поступать обращения жителей Бурятии, которые не могут воспользоваться правом, поскольку дома на земельном участке построены позже 31 декабря 2010 года. Поэтому в республиканский закон «О земле» внесены поправки, согласно которым граждане, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с жилыми домами, созданными до 31 декабря 2015 года, получили право на первоочередное приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в аренду без проведения торгов. При условии, что земельные участки свободны от прав третьих лиц и находятся в населенных пунктах вне зон с особыми условиями использования территорий, или используются для ведения личного подсобного хозяйства.

В последующем, после оформления права собственности на строение, гражданин вправе выкупить земельный участок за десятикратную ставку земельного налога, что составляет 3 процента от кадастровой стоимости.[1]

Для решения проблем электрификации в пригородных ДНТ и СНТ была начата работа по поручению Главы Республики Бурятия. Была выделена субсидия в размере 56,8 млн. рублей для ремонта и реконструкции электросетей.

В настоящее время реконструированы и отремонтированы электросети в 10 ДНТ и СНТ, численность населения в которых составляет более 10 тысяч горожан. Силами «Бурятэнерго» были отремонтированы сети на деньги правительства. Также участники СНТ и ДНТ были переданы объекты электросетевого хозяйства в собственность «Бурятэнерго» и города Улан-Удэ. На проведение всех видов работ было затрачено более 23 млн. рублей.

Также Глава Республики поручил правительству и мэрии города разработать пути решения дорожных проблем в пригородных ДНТ и СНТ.

Для предотвращения проблем стихийного строительства необходимо формирование и строгое соблюдение градостроительных норм. Необходимо проводить комплексные анализы развития застраиваемой территории, дабы суметь обеспечить высокий уровень комфорта в новом микрорайоне. Необходимо особое внимание уделять транспортной инфраструктуре. Ведь проблемы в транспортной инфраструктуре порождают напряженность в обществе и конфликты между людьми.

Библиографический список

1. Бесплатное предоставление участков с построенными до 2011 года домами в Бурятии продлено до конца 2023 года – Режим доступа: без регистрации hTTps://lyubimiigorod.ru/severobaykalsk/news/9925572

2. Миграция сельских жителей – Режим доступа: без регистрации hTTps://novainfo.ru/arTicle/10057

3. Образование в малых городах и селах: проблемы и решения – Режим доступа: без регистрации hTTp://rusregions.com/obrazovanie-v-malykh-gorodah-i-selah/

4. Почему в Улан-Удэ грязный воздух? – Режим доступа: без регистрации hTTps://burunen.ru/news/economy/58830-pochemu-v-ulan-ude-gryaznyy-vozdukh/

5. Почему частный сектор Улан-Удэ задыхается от дыма и неудобства? – Режим доступа: без регистрации hTTps://news.myseldon.com/ru/news/index/239823815

6. Урбанизация России численность городской агломерации – Режим доступа: без регистрации hTTps://Topogis.ru/urbanizaTsiya-rossii-chislennosT-gorodskoy-aglomeraTsii.php

УДК 656.021.8

Израилев Л.А, студент izrailev@sfedu.ru
Гордиенко Л.В., доцент lgordienko@sfedu.ru
Южный федеральный университет, Таганрог

ВЗАИМОСВЯЗЬ ТРАНСПОРТНОЙ ИЕРАРХИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ С ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ И КАДАСТРОВЫМ ДЕЛЕНИЕМ

Аннотация: в данной статье анализируется проблема планирования и развития городской дорожной сети. Актуальность темы статьи обусловлена важностью создания эффективных и оптимальных дорожных сетей, для предотвращения возникновения транспортных заторов и устранения проблемы нерационального использования земель в Российской Федерации. Для решения поставленной проблемы было предложено применения иерархической транспортной модели на основе территориального и кадастрового деления.

Ключевые слова: планировка дорожной сети, транспортная иерархическая модель.

INTERRELATION OF TRANSPORT HIERARCHICAL MODEL WITH TERRITORIAL AND CADASTRAL DIVISION

Abstract: this article analyzes the problem of urban road network planning. The relevance of the topic of the article is due to the importance of creating efficient and optimal road networks to prevent traffic congestion and eliminate the problem of irrational land use in the Russian Federation. To solve this problem, it was proposed to use a hierarchical transport model based on territorial and cadastral division.

Key words: road network planning, transport hierarchical model.

Введение одним из главных условий эффективного использования земель является грамотное планирование территории, особенно в городской среде.Рост числа автомобилей, особенно в населенных пунктах, требует строительства новых дорог. Однако, это не означает, что прямое наращивание протяженности дорожной сети способно решить поставленную проблему. Отведение значительной части земельного фонда грозит сокращением доли иных категорий земель. Необходимо внедрения методик, направленных на оптимизацию транспортной инфраструктуры, с целью увеличения эффективности дорожной сети без значительной передачи земель на нужды дорожного хозяйства, что не только повысит эффективность распределения земель, но и будет способствовать экономии средств, которые могут быть задействованы в иных сферах. Одним из вариантов развития является введение строгой соподчинённости дорог по пропускной способности для оптимизации дорожного движения и профилактики транспортных заторов.

Методы и материалы исследования. Для решения поставленной проблемы в статье применяются теоретические методы исследования: изучение и анализ современной научной

литературы и нормативных документов по теме исследования, систематизация и обобщение опыта по пропускной способности транспортной сети. В качестве эмпирического метода была использована: графическая обработка данных дистанционного зондирования. Оформление графических материалов осуществлялось с помощью пакета AutoCAD 2022.

Постановка проблемы Одной из проблем транспортной инфраструктуры многих Российских городов является нарушение «дорожной иерархии», что можно заметить на примере города Таганрог. В данном случае дворовые проезды выходят непосредственно к одной из магистральных улиц города, что негативно сказываться на пропускной способности одной из главный транспортных артерий города. С одной стороны, это затрудняет выезд с дворовых улиц вследствие большой интенсивности движения по магистрали (особенно в часы пик), а с другой затрудняет движения по магистральной улице по причине большого количества перекрестков. Также, подобная ситуация может отрицательно сказаться на дальнейшем развитии района из-за ограничений структуры транспортной сети.

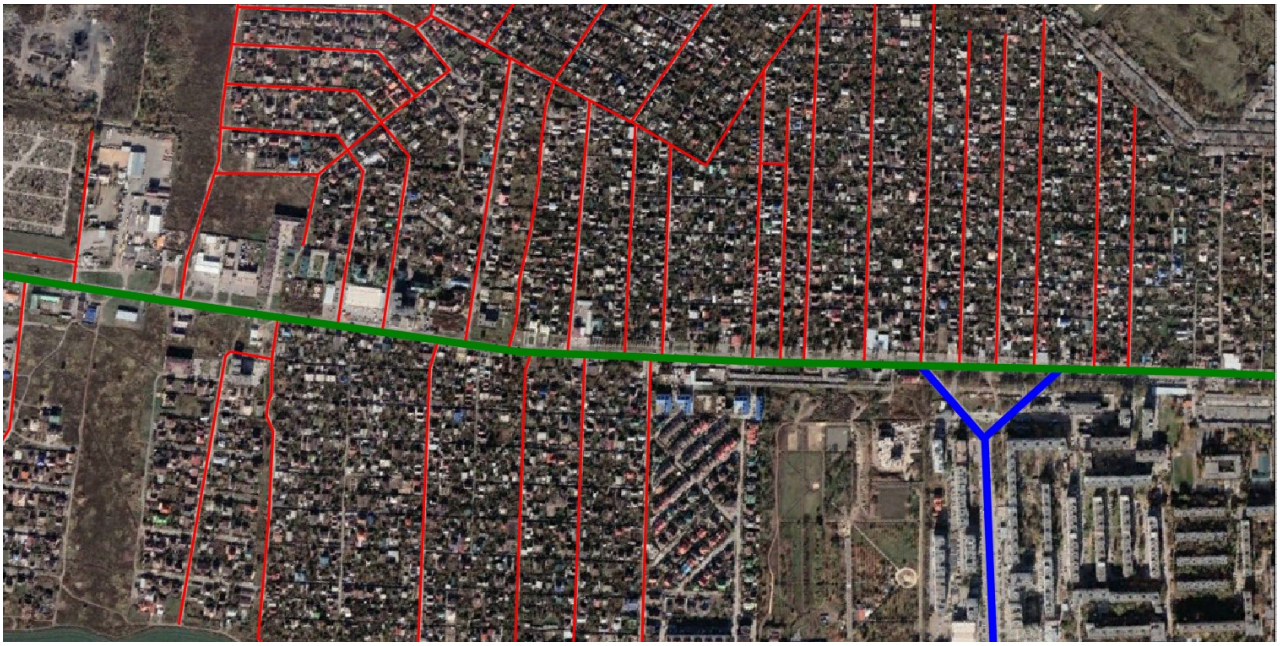


Рисунок 1 – Схема дорог города Таганрог.

Зеленым цветом обозначена магистральная улица непрерывного движения.
Синим – районная магистраль регулируемого движения. Красным дворовые проезды

В то же время остается актуальным вопрос о ширине дорожной сети. Создание многополосных транспортных артерий, с одной стороны, способствует улучшению дорожной ситуации. С другой стороны, происходит изъятие земель под нужды размещения дорожного полотна, которые могли бы быть задействованы для иных целей. В этих условиях важно разработать методику по оптимальному проектированию дорожной сети.

Описание результатов

Согласно [1], земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Транспортная инфраструктура согласно статье 85 ЗК РФ, относиться к землям населенного пункта. Сами дороги согласно [2] делятся на 6 категорий. Чем выше категория, тем ниже расчётная для нее интенсивность дорожного движения.

Пропускная способность участка транспортной сети, согласно [3] – Максимальное число автомобилей, которое может пропустить участок дороги в единицу времени в одном или двух направлениях в рассматриваемых дорожных и погодно-климатических условиях. Помимо выше сказанного, на пропускную способность влияют транспортно-эксплуатационные характеристики, к которым, в частности, относятся:

- Общее число полос движения;
- Ширина полосы движения;
- Пересечение с автодорогами (количество перекрестков).

Непосредственная задача транспортной инфраструктуры заключается эффективном распределении транспортных потоков в зависимости от транспортного спроса и предложения.

Транспортным спросом будет является число транспортных средств, находящихся в данной транспортной системе. Предложением является пропускная способность этой системы. Таким образом, чтобы уровнять транспортный спрос и предложение нам необходимо, чтобы пропускная способность была равна спросу.

Если рассчитать необходимую пропускную способность можно исходя из соответствующих транспортно-эксплуатационных характеристик, то определить транспортный спрос будет затруднительно. Самый простой вариант обратиться к коэффициенту автомобилизации, который характеризует число автомобилей на 1000 человек.

Таблица 1: Число собственных легковых автомобилей в Российской Федерации на 1000 человек населения (за 2000 – 2021 гг.) [4].

Год	Количество автомобилей на 1000 человек	Год	Количество автомобилей на 1000 человек
2000	131	2011	242
2001	137	2012	258
2002	146	2013	273
2003	153	2014	283
2004	159	2015	289
2005	168	2016	294
2006	177	2017	305
2007	194	2018	309
2008	212	2019	315
2009	219	2020	321
2010	228	2021	328

По данным Росстата, в 2000 году приходилось 131 машина на 1000 человек, а в 2021 году уже 328 автомобиля приходилось на 1000 человек. Таким образом, за 20 лет данный коэффициент увеличился почти в 2,5 раза.

Однако, в силу недостаточности сведений, использование коэффициента автомобилизации не подходит при анализе транспортного спроса в масштабах городского района или квартала. В этом случае вариантом решения, может стать применение транспортной иерархической модели, которая представляет из себя иерархическую структуру, состоящую из нескольких уровней дорожной сети [8].

Первый уровень – это региональные транспортные магистрали такие как автострады, которые соединяют крупные города и регионы. На втором уровне расположены районные магистрали, которые соединяют районы и пригороды с центром города. На третьем уровне находятся улицы и дороги, которые соединяют жилые и коммерческие кварталы внутри района. Четвертый уровень, это внутриквартальные проезды, которые ведут к пятому и последнему уровню, который подходит непосредственно к зданиям и сооружениям. При этом, не допускается наличие «сквозных проездов» и «перескакивание через уровень», так как это

влечет за собой нарушение выстроенной иерархии, что приведёт к нецелевому использованию данного уровня. Например, если внутриквартальные проезды будут использоваться для перемещения между районами, это может привести к резкому всплеску транспортных заторов вследствие недостаточной пропускной способности данного уровня.

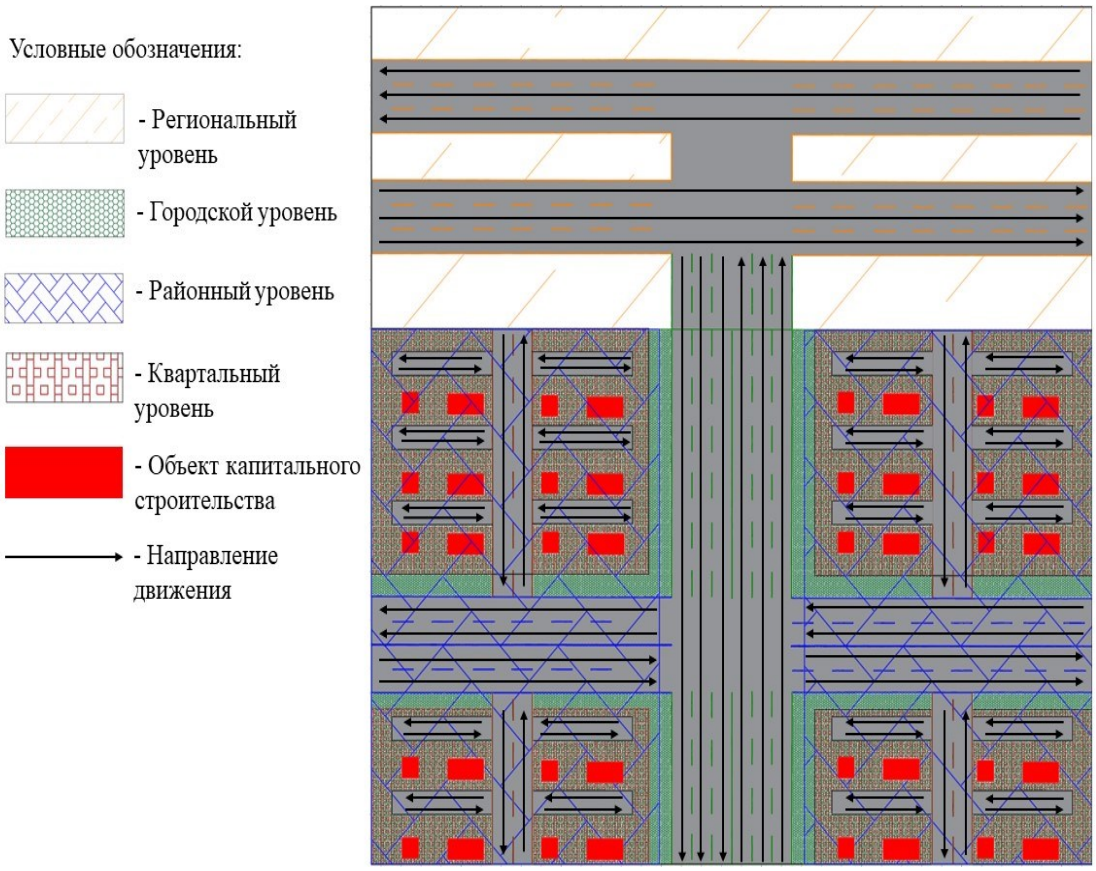


Рисунок 2 – Транспортная иерархическая модель

Основная идея транспортной иерархии заключается в тесной взаимосвязи дорожной сети и структурного деления города. Разделив город на отдельные территории, дорожная сеть будет создаваться в зависимости от потребностей и направлений движения транспортных потоков (Рис. 2). Необходимая пропускная способность в данном случае будет завесить от количества населения, коэффициента автомобилизации и количества территориальных единиц в структуре города. При въезде в город транспортный поток будет попадать на скоростные внутригородские улицы, которые будут распределять один общий поток на несколько отдельных в каждый район города. Находясь в одном из районов автомобили начинают двигаться по внутрирайонным улицам рассчитанные на меньшую интенсивность движения, так как транспортный поток будет составлять лишь часть от общего. Затем от внутрирайонных улиц транспортный разделиться по каждому из кварталов, где оставшийся транспортные средства будут распределены по дворовым проездам, которые в свою очередь уже приведут непосредственно к зданиям и сооружениям [5].

Разделение города по иерархической модели способствует формированию отдельных баз данных для каждой территориальной единицы города. Используя данные обследования и мониторинга автотранспортных и пассажирских потоков, картографических материалов и данных дистанционного зондирования собираются сведения о транспортно-эксплуатационных характеристиках и текущем состоянии дорожной сети [6]. Например, мониторинг пропускной способности дорожной сети по средством GPS-трекинга (Рис. 3).

Полученная информация будет способствовать гармоничному планированию и будущему развитию улично-дорожной сети [7].

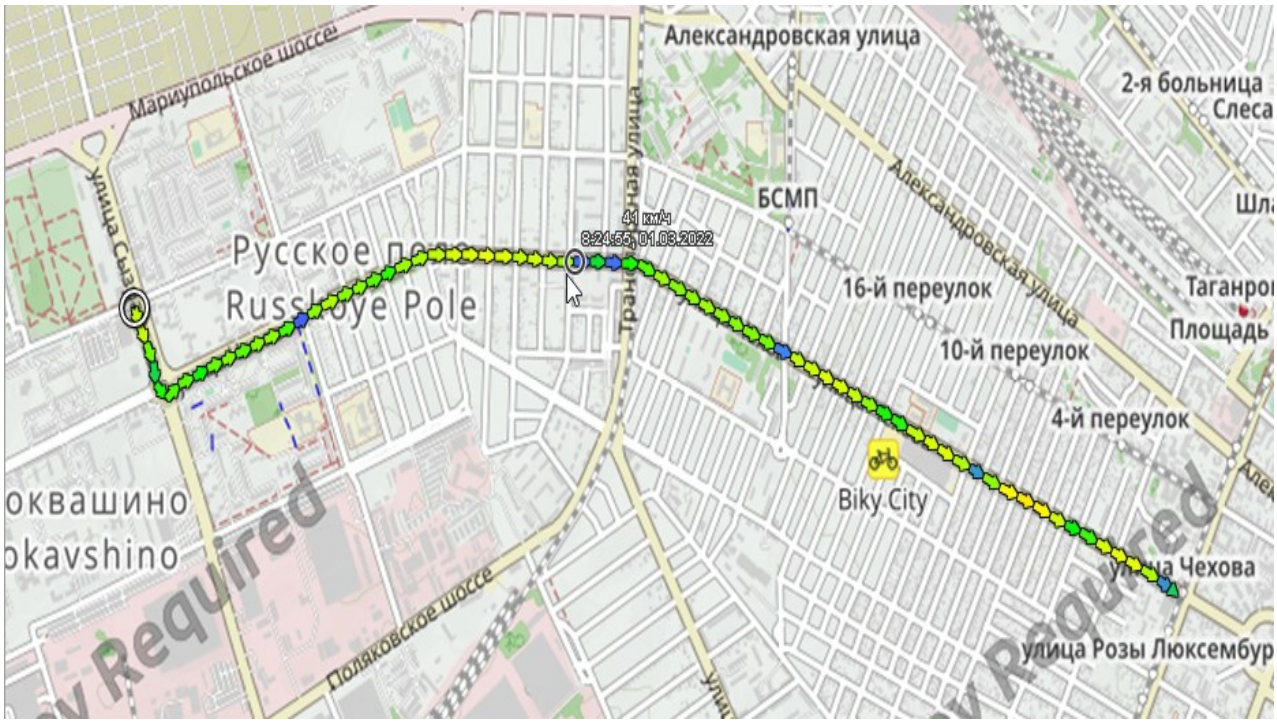


Рисунок 3 – Изучение скоростей движения в городе Таганрог

Фундаментом, на основе которого будет выстраивается иерархическая транспортная сеть может стать кадастр недвижимости.

Существующее деление в рамках Единого государственного реестра недвижимости предполагает разделение всей территории Российской Федерации на кадастровые округа, районы и кварталы (Рис. 4).

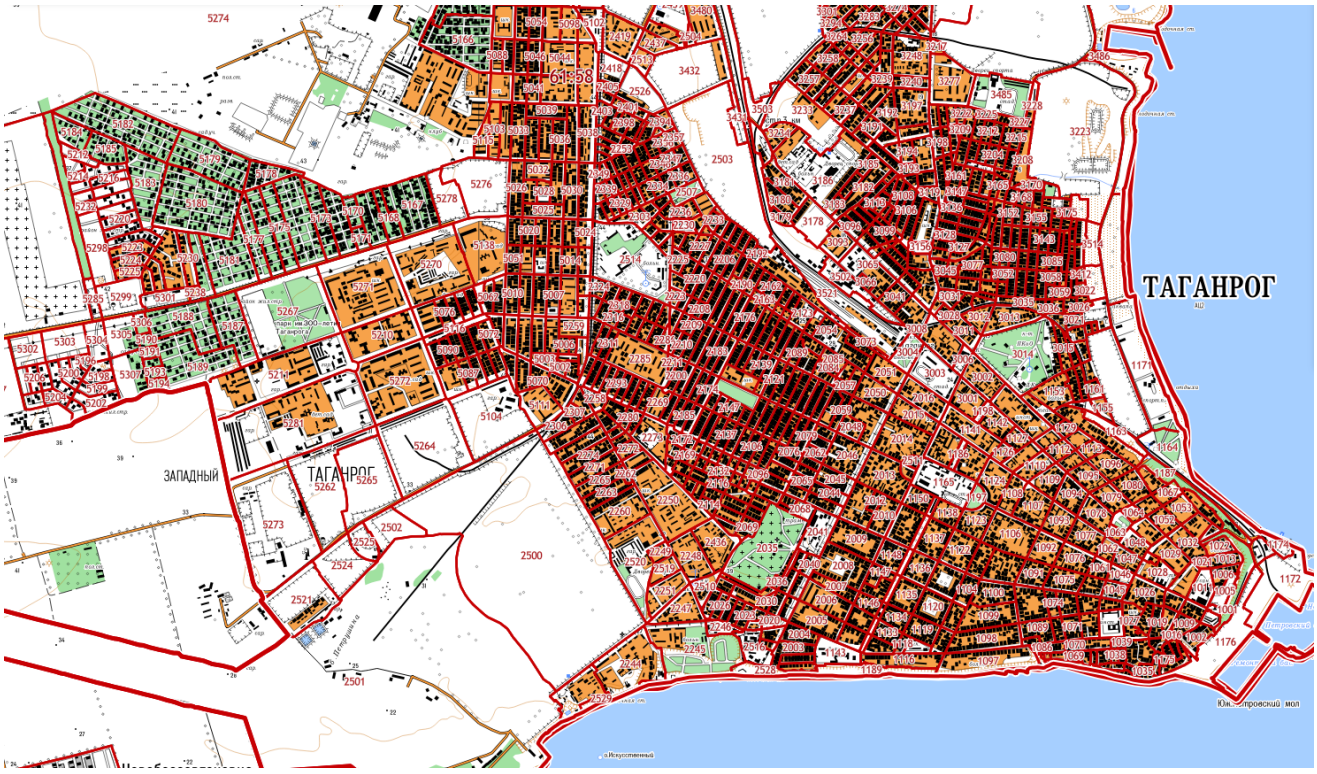


Рисунок 4 – Кадастровое деление города Таганрог

Наличие сведений о категории земель, вида разрешенного использования, площади земельного участка и информации о наличии/отсутствии объектов капитального строительства также улучшит информационное обеспечение работ по планированию дорожной сети.

Вывод Иерархическая структура дорожной сети позволит оптимизировать движение транспорта в городе, снизить загруженность дорог на магистралях и улучшить доступность различных районов города. Кроме того, транспортная иерархическая модель поможет планировать развитие транспортной инфраструктуры в будущем, учитывая изменения в транспортном потоке и потребностях населения, что в свою очередь приведёт к более грамотному распределению земель.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации (ред. От 03.04.2023) [принят Государственной думой 28 сентября 2001 года: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] — Консультант https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

2. О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации: Постановление Правительства Российской Федерации (ред. От 11 июня 2021 года N 767) — Гарант URL: https://base.garant.ru/196350/

3. ОДМ 218.2.020-2012. Методические рекомендации по оценке пропускной способности автомобильных дорог — рекомендован распоряжением Федерального дорожного агентства от 17 февраля 2012 г. № 49-р — Москва, 2012. — 148 с.

4. Число собственных легковых автомобилей по субъектам Российской Федерации (2000 – 2021 гг.) (на 1000 человек населения) // Росстат, Официальная статистика, Транспорт. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Obesp_legk_avto.xls

5. Чибряков Я.Ю. Картографический метод исследования обеспеченности территорий транспортной сетью // Известия ВУЗ. Геодезия и аэрофотосъемка. — 2012. — № 3. — С. 64-69.

6. Мазурин Д. С., Швецов В. И. Структура данных для калибровки транспортной модели города// Труды института системного анализа российской академии наук — 2015. — 25 с.

7. Цветков В.Я., Кужелев П.Д. Геоинформационные системы и технологии как новый метод изучения транспортных сетей// Известия высших учебных заведений. Геодезияиаэрофотосъемка – Москва, 2002. — 155-161 с.

8. Kiel J., Grol R., Koopal R., Heynickx M. Hierarchical Transport Models In The Netherlands // Transportation Research Procedia – 2020, - 17-29 p.

УДК332.334: 349

Кагарманова Л.Р.студентка,liliakagarmanowa@yandex.ru
Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

АНАЛИЗ НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В МР СТЕРЛИТАМАКСКИЙ РАЙОН РБ

Аннотация. В статье проведен анализ нарушений земельного законодательства в муниципальном районе Стерлитамакский район Республики Башкортостан за 2020-2022 гг. В ходе исследования установлены основные виды нарушений земельного законодательства, проанализирована динамика проведенных проверок муниципального земельного контроля. Выявлено, что количество исполненных предписаний ежегодно снижается, при этом нарушителями часто игнорируются административные штрафы. По результатам выявленных проблем предложены меры по повышению эффективности муниципального земельного контроля в муниципальном районе.

Ключевые слова: муниципальный земельный контроль, земельное законодательство, правонарушение, предписания, проверки.

ANALYSIS OF VIOLATION OF LAND LEGISLATION IN MR STERLITAMAK DISTRICT OF RB

Annotation. The article analyzes violations of land legislation in the municipal district of Sterlitamaksky district of the Republic of Bashkortostan for 2020-2022. In the course of the study, the main types of violations of land legislation were established, the dynamics of the conducted inspections of municipal land control was analyzed. It was revealed that the number of executed orders decreases annually, while violators often ignore administrative fines. Based on the results of the identified problems, measures are proposed to improve the efficiency of municipal land control in the municipal district.

Key words: municipal land control, land legislation, offense, instructions, checks.

В современных условиях происходит диверсификация форм собственности на землю и с каждым днем возрастает роль земли, природных ресурсов и недвижимости как экономических факторов. Результаты землепользования, правовой и экологический статус земель во многом зависят от деятельности субъектов правоотношений, их вклада в охрану и эффективное управление землей [5, с. 41]. Существующий опыт управления муниципальными землями показывает, что землепользование в муниципальных районах не всегда осуществляется согласно законам и нормативным актам [8]. Выявляются нарушения в виде самозахвата земель и использования земель с нарушением нормативных актов, неиспользования земли по целевому назначению, при нанесении вреда, при непринятии мер по улучшению земель и предотвращению процесса ухудшения свойств почвы, при несоблюдении экологических требований, а утвержденных градостроительных документов [3].

В связи с этим возросла роль муниципального земельного контроля в выявлении нарушений, наказании виновных, допустивших нарушения, возмещении убытков, предупреждении и ликвидации чрезвычайных ситуаций. В то же время необходим ряд конкретных мер для повышения эффективности и результативности выполнения муниципалитетами земельно-регулирующих функций, сокращения противоправных действий, таких как земельные правонарушения, с одной стороны, и увеличения местного бюджета всех муниципалитетов, с другой.

Целью исследования является анализ нарушений земельного законодательства в муниципальном районе Стерлитамакский район Республики Башкортостан за 2020-2022 гг.

Исходя из поставленной цели определены следующие задачи:

– проанализировать виды нарушений земельного законодательства в муниципальном районе;

– оценить динамику привлечения к административной ответственности субъектов правонарушений;

– выявить основные проблемы муниципального земельного контроля и предложение мер по их устранению.

В качестве методов исследования выбраны анализ, сравнение, синтез, системный подход.

Муниципальный земельный контроль осуществляется отделом муниципального контроля администрации муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан [4].

Результаты проверок в рамках земельного контроля представлены в отчете «Сведения о результатах деятельности органов муниципального земельного контроля в Республике Башкортостан по состоянию на 01.01.2023 г.» в муниципальном районе Стерлитамакский район Республики Башкортостан. В таблице 1 отражены результаты по проведению проверок за 2020-2022 гг.

Из таблицы 1 видно, что общее число проверок увеличилось на 19,2%. Все проверки являются внеплановыми. Далее в таблице 2 рассмотрено количество выявленных нарушений.

Таблица 1 – Динамика числа проведенных проверок муниципального земельного контроля в МР Стерлитамакский район Республики Башкортостан, шт.

Наименование	2020	2021	2022	Темп роста, %
Всего проведено проверок	57	63	68	119,2
Количество плановых проверок	0	0	0	-
Количество внеплановых проверок	57	63	68	119,2

Таблица 2 – Динамика числа выявленных нарушений, шт.

Наименование	2020	2021	2022	Темп роста, %
Всего выявлено нарушений	57	63	68	119,2
по ст. 25, 26, 42 ЗК РФ	24	26	30	125,0
по ст. 26 ЗК РФ	33	34	38	115,1

Из таблицы 2 видно, что число нарушений по ст. 25, 26, 42 ЗК РФ увеличилось на 25%, а по ст. 26 ЗК РФ на 15,1% [1]. Далее в таблице 3 представлена информация о вынесенных предписаниях.

Таблица 3 – Динамика вынесенных предписаний, шт.

Наименование	2020	2021	2022	Темп роста, %
Всего вынесено предписаний	57	63	68	119,3
Исполнено предписаний об устранении нарушений земельного законодательства	18	19	21	116,7
Оформлено и передано на рассмотрение в Управление (территориальный отдел) копий актов КНМ (в т.ч. актов проверок) с приложениями с одновременным нарушением статей 25 и 26 Земельного кодекса РФ, с нарушением ст.42 ЗКРФ	20	26	29	145,0
Возбуждено дел об административных правонарушениях	6	10	12	200,0
Отказано в возбуждении дел об административных правонарушениях	1	3	4	400,0
Количество лиц, привлеченных Управлением Росреестра РБ к административной ответственности	6	10	12	200,0
Наложено штрафов, тыс. руб.	10000,0	15000,0	20000,0	200,0
Взыскано штрафов, тыс. руб.	10000,0	0,0	0,0	0,0

Из таблицы 3 видно, что количество вынесенных предписаний увеличилось на 19,3%. Число исполненных предписаний об устранении нарушений земельного законодательства возросло на 16,7%. Количество лиц, привлеченных Управлением Росреестра РБ к административной ответственности, возросло вдвое. В течение рассматриваемого периода было наложено штрафов от 10000 руб. до 20000 руб.

На рисунке 1 отражена динамика исполненных предписаний за 2020-2022 гг.

Из рисунка 1 видно, что количество исполненных предписаний снижается с 31,6% до 30,9%, при этом нарушителями часто игнорируются административные штрафы [2].

Органом муниципального контроля в рамках реализации Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении на территории муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан на 2022 год, утвержденной постановлением Администрации муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан от 30 сентября 2021 г. № 470, в течение 2022 года регулярно проводилась разъяснительная работа с населением, индивидуальными предпринимателями и организациями по вопросам соблюдения требований земельного законодательства.

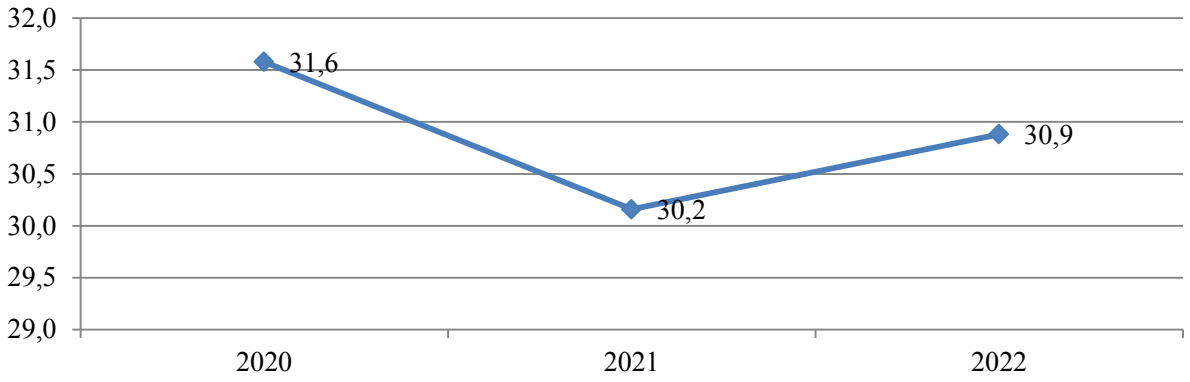


Рисунок 1 – Доля исполненных предписаний в общем числе вынесенных предписаний, %

В результате проведенного анализа за соблюдением обязательных требований законодательства, выявленных в рамках муниципального земельного контроля, наиболее распространенными случаями нарушений обязательных требования являются:

– использование земельного участка без предусмотренных законодательством прав (статья 25 Земельного кодекса Российской Федерации),

– использование земельных участков на основании прав, возникших в силу закона, но не зарегистрированных в установленном порядке (статья 26 Земельного кодекса),

– использование земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и разрешенным использованием (статья 42 Земельного кодекса РФ) [6, с. 226].

Таким образом, по итогам 2022 года можно сделать вывод, что деятельность структурных подразделений Администрации муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан по осуществлению муниципального земельного контроля в целом способствовала обеспечению соблюдения органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных федеральными законами и муниципальными правовыми актами по вопросам использования земель, территории муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан. Однако необходимо отметить недостаточное количество эффективных внеплановых проверок приводит к необоснованному освобождению юридических лиц и индивидуальных предпринимателей от проверочных мероприятий, отклонения их от заслуженной ответственности[7, с. 10].

Следует отметить, что в ходе внеплановых проверок выявляется больше нарушений, чем в результате плановых, что свидетельствует о существовании недостатков в системе планирования контрольных мероприятий.

Необходимо повышение уровня результативности мероприятий по осуществлению муниципального контроля посредством метода систематического наблюдения, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований.

Предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования при осуществлении муниципального контроля:

К иным предложениям, связанным с осуществлением муниципального контроля, направленным на повышение его эффективности, можно отнести:

1. Совершенствование анализа и планирования, иной деятельности в сфере осуществления муниципального контроля, в том числе с учетом складывающейся правоприменительной практики.

2. Регулярное взаимодействие с органами государственного контроля (надзора), населением муниципального района, в том числе информирование населения путем размещения информации на официальном сайте муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан в сети.

Библиографический список

1 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 05.12.2022) : [Электронный ресурс] // Официальный интернет- портал правовой информации. – URL:http://www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 26.02.2023).

2 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. От 27.01.2023) : [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL:http://www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 26.02.2023).

3 Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020 № 248-ФЗ (ред. 05.12.2022) : [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL:http://www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 12.12.2022).

4 Решение Совета муниципального района Стерлитамакский район РБ от 07.09.2012 №12/з-106 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан» : [Электронный ресурс] // Официальный сайт. – URL: https://str.bashkortostan.ru/ (дата обращения: 02.02.2023).

5 Воропаева Е.А. Порядок проведения государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля РФ / Е.А. Воропаева, В.А. Васильева // Инновационный подход к развитию аграрной науки. Том Часть 1. – М. : Общество с ограниченной ответственностью «Русайнс», 2023. – С. 41-45.

6 Грабовенко Д.Н. Современные проблемы муниципального земельного контроля и пути их решения / Д. Н. Грабовенко // Научные исследования и разработки молодых ученых для развития АПК : Материалы LXIV научно-практической конференции студентов, аспирантов, Москва, 19-23 апреля 2021 года. Том 1. – М.: ФГБОУ ВПО ГУЗ, 2022. – С. 226-229.

7 Домнина С.В. Анализ деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля / С.В. Домнина // Наука XXI века: актуальные направления развития. – 2022. – № 2-1. – С. 8-11.

8 Особенности территориального землеустройства при образовании землепользований несельскохозяйственного назначения / С.Р. Сулейманов //Сборник Устойчивое развитие сельского хозяйства в условиях глобальных рисков. Материалы научно-практической конференции. 2016. С. 96-100.

УДК 349.414+528.71

Климова А.В., доцент, klimova_a_v@mail.ru
Чичимов Д.С., студент, 14imperator88@mail.ru
Гончаров С.А., студент,aghrofak@mail.ru
Нижегородский государственный агротехнологический университет, Нижний Новгород

НОВЫЙ ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА И НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Аннотация. В статье дано понятие государственного земельного надзора, рассмотрен порядок его осуществления на современном этапе, Проанализированы основные изменения, внедряемые в практику ГЗН в связи с вступлением в силу ФЗ от 31.07.2020 г. № 248. Раскрыты основные направления контрольно-надзорной деятельности, проанализировано содержание риск-ориентированного подхода при ее ведении, выявлены возникающие противоречия. Даны предложения по совершенствованию ГЗН на современном этапе.

Ключевые слова. Государственный земельный надзор, профилактика, риск-ориентированный подход, совершенствование, ГИС-технологии.

NEW IMPLEMENTATIONSTATE LAND SUPERVISION AND DIRECTIONS FOR IMPROVING CONTROL AND SUPERVISORY ACTIVITIES

Annotation. The article gives the concept of state land supervision, considers the procedure for its implementation at the present stage, Analyzes the main changes introduced into the practice of the state land tax in connection with the entry into force of the Federal Law of July 31, 2020 No. 248. The main directions of control and supervision activities are analyzed, the content risk-based approach in its management, emerging contradictions are identified. Proposals for improving the GZN at the present stage are given.

Keywords. State land supervision, prevention, risk-based approach, improvement, GIS technologies

В последние годы особое внимание в России уделяется контрольно-надзорной деятельности государственных органов. При этом на первый план выходит задача оптимизации данного процесса, повышения его эффективности (то есть получения максимального результата при минимальных затратах живого и вещественного труда либо отношение эффекта деятельности к необходимым для его достижения затратам), необходимых для его получения с тем, чтобы не только привлекать к ответственности правонарушителей земельного законодательства, но, и не допускать его нарушений в будущем. [3,10]

В соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 242-ФЗ (ред. От 21.12.2021) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» государственный земельный надзор представляет собой деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений земельного законодательства органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими и должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, и гражданами.

С 1 июля 2021 года вступили в силу основные положения Федерального закона от 31.07.2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», определившего новый порядок организации и осуществления контрольно-надзорной деятельности. Закон заменил нормы ранее действующего Федерального закона от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Вводимые изменения контрольно-надзорной деятельности затрагивают три основных направления (рис. 1):

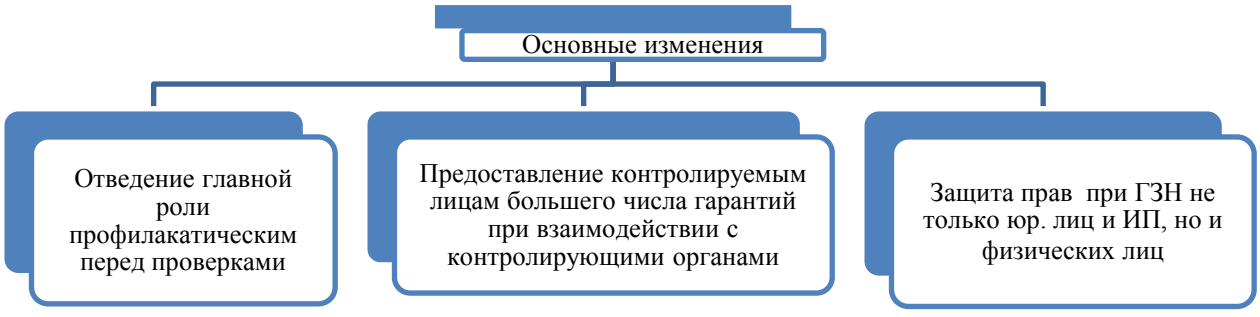


Рисунок 1 – Основные изменения в содержании ГЗНв соответствии с ФЗ от 31.07.2020 г. № 248

Кроме того, изменения контрольно-надзорной деятельности включают:

– расширение форм и перечней контрольно-надзорных мероприятий, определение порядка их проведения – рис. 2;

– установление видов действий, которые вправе выполнять должностные лица Росреестра в ходе проверок;

– информатизацию – повышение доли документооборота, осуществляемого в электронном виде;

– применение выездной проверки только в случае неэффективности иных форм контроля;

– учет видов контроля за счет создания реестров видов контроля;

– применение риск- ориентированного подхода и определение критериев отнесения земельных участков к определенной категории риска. [4,5,8]



Рисунок 2 – Структура контрольно-надзорных мероприятий в сфере ГЗН

Внедрение риск- ориентированного подхода при осуществлении контрольно-надзорной деятельности стало одним из приоритетных проектов программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности», утвержденной Президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам в декабре 2016 г. Основными целями и преимуществами введения риск- ориентированного подхода являются:

– повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей;

– снижение административного давления на подконтрольные субъекты;

– оптимизация ресурсов, используемых при осуществлении контрольно-надзорных мероприятий (в том числе материальных, трудовых, финансовых) [1].

Сутьриск- ориентированного подхода заключается в отнесении всех земельных участков, правообладателями и пользователями которых являются юридические лица / индивидуальные предприниматели и граждане, к одной из категорий риска: среднего, умеренного или низкого.

К категории среднего риска относятся земельные участки:

а) граничащие с участками, предназначенными для захоронения и размещения отходов производства и потребления, размещения кладбищ;

б) расположенные в границах или примыкающие к границе береговой полосы водных объектов общего пользования;

К категории умеренного риска относятся земельные участки, относящиеся к категории земель:

а) населенных пунктов и граничащие с землями (земельными участками), относящимися к категории земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, земель, особо охраняемых территорий и объектов, земель запаса;

б) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения… и иного специального назначения, за исключением земель, предназначенных для размещения автомобильных дорог, железнодорожных путей, трубопроводного транспорта, линий электропередач и граничащие с землями (земельными участками), относящимися к категории земель сельскохозяйственного назначения;

в) земель сельскохозяйственного назначения и граничащие с землями (земельными участками), относящимися к категории земель населенных пунктов.

К категории низкого риска относятся все иные земельные участки, не отнесенные к категориям среднего или умеренного риска.

Для этих категорий установлена периодичность плановых проверок, составляющая:

– для категории среднего риска – не чаще чем один раз в 3 года и не реже чем один раз в 6 лет;

– умеренного риска – не чаще чем один раз в 5 лет и не реже чем один раз в 6 лет;

– низкого риска – не проводится. Для данной группы могут осуществляться лишь внеплановые проверки, часто проводимые только после жалоб собственников соседних участков, в случае, если использование таких первых участков наносит вред окружающей среде и соседним землепользователям, при их использовании не по целевому назначению и т.д.

Одним из способов решения данной проблемы является развитие неконтактных методов обследования территории, которые позволяют своевременно выявить нарушение земельного законодательства и принять соответствующие меры. Использование геоинформационных систем для осуществления контрольно-надзорных мероприятий позволит получать оперативную информацию о границах участков, их площади, расположенных на них объектах, как для составления плана проверок, так и осуществления неплановых проверок, что весьма актуально при риск- ориентированном подходе. [7, 10]

При этом должна использоваться единая пространственная информационная модель, в которой объединятся вся информация из базовых государственных информационных ресурсов; такими возможностями сегодня обладает используемая для ведения государственного кадастра АИС ГКН. [2] Кроме того, в настоящее время активно развивается ЕФИС ЗСН – единая федеральная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения, содержащая данные о местоположении, состоянии и фактическом использовании с.-х. земель, как в пределах границ полей, так и муниципальных образований, субъектов РФ, так и на федеральном уровне.[6]

Выделение трех категорий риска земельных участков используют при осуществлении контрольно-надзорной деятельности Росреестр и Россельхознадзор. В тоже время, Росприроднадзор применяет свои критерии и присваивает объектам категорию чрезвычайно высокого, высокого, значительного, среднего, умеренного или низкого риска, тем самым проверки, осуществляемые данным контрольно-надзорным органом проводятся с несколько иной периодичностью, поэтому в отношении одного земельного участка в один год может быть проведено несколько проверок, что ведет к увеличению нагрузки на его правообладателя. [9] Поэтому необходима унификация категоризации земель по степени риска для деятельности всех контрольно-надзорных органов.

На территории Нижегородской области Федеральный государственный земельный надзор осуществляется Управлением Росреестра по Нижегородской области.

Все нарушения, выявленные в ходе контрольно-надзорной деятельности, разделены на две основные группы:

1) земельные правонарушения – противоправные общественно-опасные действия (либо бездействия), создающие угрозу возникновения негативных последствий относительно земли;

2) административные правонарушения против порядка управления и общественного порядка: самоуправство (ст. 19.1 КоАП), неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (ст. 19.4), невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (ст. 19.5), непринятие мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения (ст. 19.6), невыполнение обязанностей по информированию граждан, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления о принятии организатором публичного мероприятия решения об отказе от проведения публичного мероприятия либо подача уведомления о проведении публичного мероприятия без цели его проведения (ст. 20.2.3), уклонение от исполнения административного наказания (ст. 20.25.) и др.

В 2021 г. государственными инспекторами проведено 1864 проверки. Выявлено 818 нарушений, в т.ч. 35 нарушений (12 нарушений земельного законодательства и 13 нарушений против порядка управления) совершено юридическими лицами, 772 нарушения (513 нарушений и 259 нарушений соответственно) гражданами и 11 нарушений (семь и четыре нарушения) должностными лицами (рис. 3).

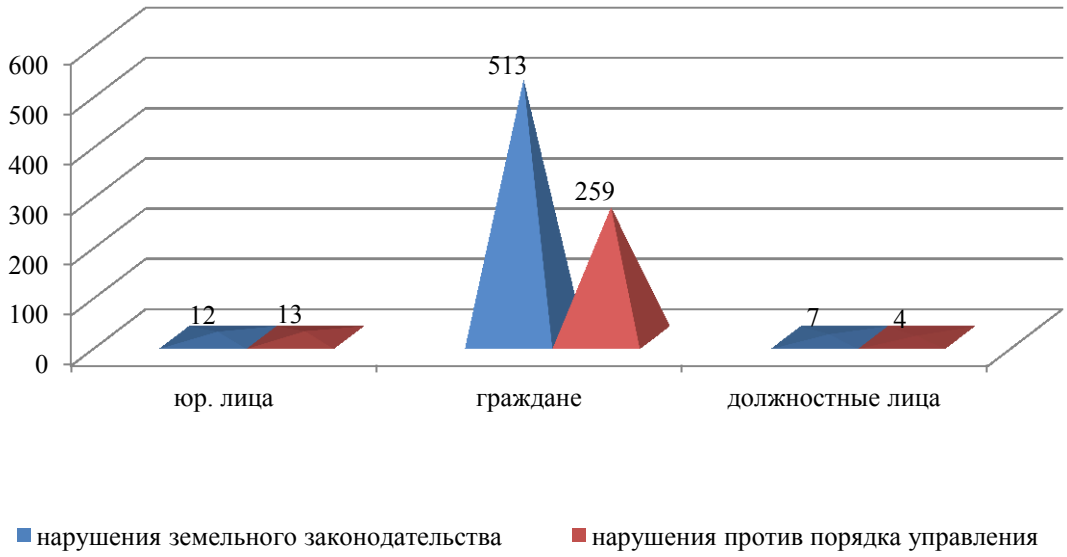


Рисунок 3 – Структура выявленных правонарушений, ед.

При этом в 2021 г. в соответствии с законодательством акцент был смещен на профилактическую работу, целью которой является предупреждение их возникновения субъектами государственного земельного контроля (надзора), включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению требований законодательства, закоторые предусмотрена административная ответственность, а также создание мотивации к добросовестному поведению участников земельно-правовых отношений (табл.).

Общее число проведенных профилактических мероприятий составило 418 единиц. При этом, основное внимание было направлено на консультирование контролируемых лиц: в общем количестве на их долю приходится 44,0 % всех мероприятий – 184 ед., в т.ч. 164 ед. (39,2%) – устные консультации, 20 ед. (4,8%) – личные приемы. Значительная доля - 43,1% или 180 ед. приходится на профилактические визиты контролируемых лиц, осуществленные в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица. Также выносились предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства, на их долю приходится 10,0% мероприятий (42 ед.). Ну, и, наконец, на информирование контролируемых лиц посредством размещения соответствующих сведений в средствах массовой информации приходится 2,9% от всех мероприятий (12 ед.) – рис. 3.

Таблица 1- Сведения о проведенных профилактических мероприятиях 2021 г.

Наименование показателя	Значение, ед.
1	2
Количество проведенных профилактических мероприятий, из них:	418
Осуществлено информирование контролируемых лиц посредством размещения соответствующих сведений: – на официальном сайте контрольного (надзорного) органа в сети «Интернет», – в средствах массовой информации.	12 12
Количество предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, объявленных за отчетный период	42
Подано возражений на предостережения	1
Аннулировано предостережений	1
Проведено консультирований контролируемых лиц: – консультация дана устно – консультация дана письменно – проведено личных приемов	184 164 20
Проведено профилактических визитов контролируемых лиц: – в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица – путем использования видео-конференц-связи	180 180

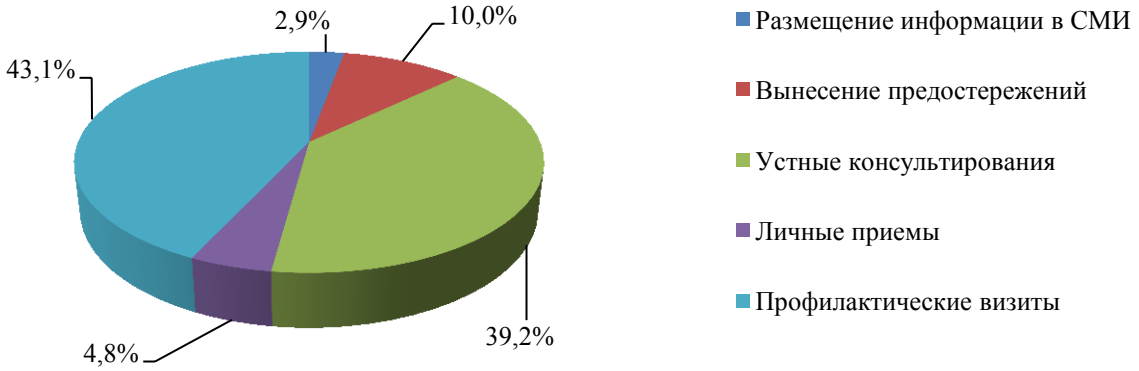


Рисунок 4 – Структура мер по профилактике земельных правонарушений, %

Таким образом, можно отметить следующее.

1. В настоящее время при проведении контрольно-надзорной деятельности приоритет отдается недопущению нарушений перед административными мерами.

2. Основными изменениями в законодательстве о ГЗН, кроме этого, является защита прав не только юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, но и физических лиц.

3. Важным направлением совершенствования контрольно-надзорной деятельности является информатизация и расширение применения ГИС технологий, что в конечном итоге приведет к ускорению получения оперативной информации о земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости, как для составления плана проверок, так и осуществления неплановых проверок. При этом необходимо создавать и развивать единую информационную систему о земельных участках в границах РФ, где будут содержаться исчерпывающие сведения об их характеристиках.

4. В основу ведения ГЗН положен риск- ориентированный подход. При этом основным недостатком является рассогласованность в выделении категорий риска Росреестром и Россельхознадзором (три категории) и Росприроднадзором (шесть категорий), что может приводить к к увеличению нагрузки на его правообладателей участков. Поэтому необходима унификация данного подхода.

5. При внедрении всех разрабатываемых мероприятий в практику контрольно-надзорных органов необходимо осуществлять контроль за исполнением законодательства, своевременно информировать население об изменениях в законодательстве.

Библиографический список

1. Распоряжение Правительства РФ от 1 апреля 2016 г. № 559-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») по совершенствованию контрольно-надзорной деятельности в Российской Федерации на 2016–2017 годы»: по сост. На 19 февраля 2018 г. // СПС Консультант Плюс.

2. Аврунев, Е.И. Перспективная информационная модель государственного земельного надзора / Е.И. Аврунев, И.В. Пархоменко // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2016. №2 (34). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivnaya-informatsionnaya-model-gosudarstvennogo-zemelnogo-nadzora (дата обращения: 19.04.2023).

3. Власова А.С. Экономическая эффективность использования земли в сельском хозяйстве в условиях комплексного развития сельских территорий / А.С. Власова, А.В. Климова // Актуальные вопросы аграрной науки: Сборник трудов по итогам Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 85-летию со дня рождения кандидата с.-х. наук, профессора, декана агрономического факультета с 1983 г. по 1994 г. Осипова Александра Павловича. Нижний Новгород, 2023. – с. 129-133.

4. Деятельность по государственному земельному надзору /[Электронный ресурс] // Режим доступа: https://xn–d1ahlt.xn–p1ai/informatsiya/kadastrovaja/?ELEMENT_ID=7409 (дата обращения 15.04.2023.).

5. Дудина, А.А. Изменения в сфере государственного земельного контрлля (надзора) / А.А. Дудина, Н.В. Ширина, В.С. Каребина // Вектор ГеоНаук. 2022. №3. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/izmeneniya-v-sfere-gosudarstvennogo-zemelnogo-kontrolya-nadzora-1 (дата обращения: 12.04.2023).

6. Единая федеральная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://efis.mcx.ru/landing/ (дата обращения: 15.04.2023).

7. Москояни, Д.С. Совершенствование государственного земельного надзора за использованием земель сельскохозяйственного назначения с использованием современных ГИС / Д.С. Москояни, Г.Н. Барсукова, З.Р. Шеуджен, Д.С. Лебедева // IACJ. 2022. №6. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-gosudarstvennogo-zemelnogo-nadzora-za-ispolzovaniem-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-s-ispolzovaniem (дата обращения: 15.04.2023).

8. Реформа контрольно-надзорной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.donland.ru/activity/2023/(дата обращения 09.03.2023.).

9. Самончик О.А. Государственный земельный надзор: проблемы повышения эффективности / О.А. Самончик // Аграрное и земельное право. – 2019. - №6 (174). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennyy-zemelnyy-nadzor-problemy-povysheniya-effektivnosti (дата обращения: 13.04.2023).

10. Сергеева О.С. Применение геоинформационных технологий для повышения эффективности земельного надзора / О.С. Сергеева // Географический вестник. 2019. №4 (51). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-geoinformatsionnyh-tehnologiy-dlya-povysheniya-effektivnosti-zemelnogo-nadzora (дата обращения: 14.04.2023).

УДК 332.3

Кобызев Н.С. старший преподаватель, professor_tour@mail.ru
Васильева А.И. студент, vasileva_anna1802@mail.ru
Алтайский государственный гуманитарно-педагогический университет
имени В.М. Шукшина, Бийск

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Аннотация: в данной статье рассказывается об управлении земельными ресурсами, о составе земель Алтайского края и России. Целью данной статьи является рассмотрение особенностей управления земельными ресурсами, в частности Алтайского края.
Ключевые слова: землеустройство, Алтай, управление, земля, ресурсы, территория.

FEATURES OF LAND MANAGEMENT IN THE ALTAI TERRITORY

Abstract: this article describes the management of land resources, the composition of the lands of the Altai Territory and Russia. The purpose of this article is to consider the features of land management, in particular the Altai Territory.
Keywords: land management, Altai, management, land, resources, territory.

В современном мире, в период усиленной индустриализации, производится упор на получение быстрой и долгосрочной в своей перспективе экономической выгоды. Он производится без учета нанесенного вреда окружающей среде (с использованием приемов интенсивного землепользования).

Поэтому при планировании и организации человеческой деятельности необходимо анализировать и драть в расчёт, в первую очередь, предполагаемый вред результата труда.

Также необходимо предупреждать возможные последствия и производить меры профилактики и предотвращения возможных ситуаций антропогенного характера, которые могут нести в своей перспективе урон экологии [4]. Кроме этого необходимо всегда помнить о катаклизмах и катастрофах природного характера для предсказания и избегания которых должен быть направлен человеческий разум и повседневная деятельность.

Управление земельными ресурсами (далее УЗР) – это целенаправленное воздействие государства на земли путем использования законодательных актов, для эффективного использование площадей. УЗР – охватывает весь спектр управления землями.

Земли России можно классифицировать, как [5]:

1. Земли сельскохозяйственных назначений.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.

Земли с/х назначений – это территории, которые как правило расположены за пределами населенных пунктов. Эти земли служат для выращивания продуктов питания, сельхозпродукции, для животноводческих хозяйств, птицеводства. Так же к этим землям относятся вспомогательные объекты, например, дороги, водоемы для полива и для обеспечения животных питьевой водой, сооружения для первичной переработки продуктов, а также лесополосы, которые ограждают поля от пыли и выхлопных газов.

Земли населенных пунктов – это земли, которые находятся непосредственно в самом населенном пункте. Эти земли служат для жилищных построек и для развития этих населен-

ных пунктов. На этих землях расположены жилые постройки индивидуального и серийного типа, с прилегающими к ним приусадебными, дачными участками, а также объекты социальной жизни и органов самоуправления.

Земли промышленности – это земли, которые предназначены для строительства производственных комплексов (цехов, мест хранения продукции, мест отгрузки). На этих землях не строятся жилые объекты, но всё зависит от правил застройки. На таких землях может быть построено общежитие для рабочих, медпункт, столовая.

Земли особо охраняемых территорий – это земли, которые изъятые государством и находящиеся под особым контролем. К таким землям относятся заповедные земли, земли с историческим значением и иным значением.

Земли лесного фонда- это земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства страны. Эта категория земель регулируется Земельным и Лесным кодексами Российской Федерации. Земли лесного фонда запрещено использовать в общем обороте.

Земли водного фонда – это те земли, которые входят в состав водного объекта, земля под водоохранными зданиями и полосы для отвода водных объектов, а также водно-технические объекты.

Земли запаса – это те земли, которые находятся в запасе у государства или муниципалитета. Они не принадлежат не физически, не юридически никому. Чтобы земли запаса можно было использовать, надо перевести их в другую категорию земель.

Исходя из представленного перечня земель по фондам, можно выявить актуальность исследования, которая исходит из необходимости в грамотном управлении земельными ресурсами – наиважнейшим источником сохранения всего живого на Земле [10].

Грамотность севооборота и управления земельными ресурсами можно оценить по количественным изменениям урожайности, а также воспроизводимости земельных ресурсов в своей долгосрочной перспективе.

Для реализации цели исследования было принято решить следующие задачи:

- рассмотреть органы управления земельными ресурсами и их взаимодействие;
- анализировать функции системы управления земельными ресурсами;
- рассмотреть земли Алтайского края в своём соотношении друг к другу;
- выявить органы местного управления земельными ресурсами в Алтайском крае и их пути дальнейшей реализации развития идей по усовершенствованию землеустройства края.

В выявлении практической значимости рассмотрения особенностей управления земельными ресурсами Алтайского края заложено, как данность – основа сбережения, приумножения, а также улучшение качества земель не только посредством рационального природопользования и экстенсивного хозяйствования, сколько построение ответственной системы управления за земельными фондами региона.

Управления земельными ресурсами является предметом изучения многих наук и включает в себя следующие аспекты [7]:

- Политические;
- Административно-управленческие;
- Правовые;
- Научные;
- Экономические.

Политические – обеспечивают выполнение таких задач как: социально-политические, экономические и экологические задачи по рациональному использованию земель государства.

Административно-управленческие связаны с разграничением компетенций органов управления земельными ресурсами.

Правовые – обеспечивают на основе правовых норм закрепленных в законодательстве РФ использование и охрану земель [6].

Научные – связаны с разработкой научной рекомендаций, с учетом достижения научно-технического процесса, в области управления земельными ресурсами.

Экономический аспект связан с условием использованием экономики земель [1].

Основная цель УЗР – это обеспечение потребностей общества и удовлетворение их на основе использования свойств земель. К основным задачам государственного управления земельными ресурсами относятся [4]:

1. Наделение органов управления политическими и организационно-регламентирующими обязанностями;
2. Обеспечение органов государственного управлениями решениями;
3. Регулирование финансовой и природоохранной деятельности в субъектах земельных отношений;
4. Улучшение охраны и использования земельных ресурсов.

Управляют земельными ресурсами прямо или опосредованно.

Систему прямого управления разделяют на 3 функции:

1. Общие функции. Они включают в себя планирование, организацию, регулирование, учет, контроль и т.д.
2. Специальные функции. Обеспечивают воздействие на определенную сторону деятельности предприятия.
3. Вспомогательные функции. Обслуживают процессы общего и специального управления предприятием.

К опосредованному управлению относят такие функции как:

- изучение земельных отношений,
- изучение земельного законодательства,
- мониторинг законодательства земель,
- разработка и принятие актов и нормативов использования земель.

Принципы управления земельными ресурсами можно разделить на частные и общие.

К частным принципам относят [1]:

1. Организационно-финансовая и кадровая обеспеченность.
2. Принцип управляемости (рациональное соотношение управляемых и управленческих структур).
3. Принцип экономичности (план должен достигаться при минимальных затратах на управленческий аппарат).

К общим принципам относят:

1. Приоритет государственного управления земельными ресурсами.
2. Рациональное использования земель.
3. Единство УЗР.
4. Управление территориями.
5. Совершенствование функций и методов управления земельными ресурсами страны.

Управление – это функция организационных систем, обеспечивающая сохранение их структур и поддержание определенного режима деятельности, а также реализацию их программ.

Система – это взаимосвязанная совокупность элементов, находящихся в связи друг с другом

Управление земельными ресурсами – это целенаправленное воздействие государства на земли путем использования законодательных актов, для эффективного использование площадей. УЗР- охватывает весь спектр управления землями.

Освоение территорий Алтая для сельскохозяйственной отрасли проходило в несколько этапов [3].

Самый значимый проходил в период XVII – XIX веков. Ознаменовался освоением территорий Сибири и развитием горнозаводского производства. Развитие горнодобывающего производства приводит к интенсивному заселению территории Алтайского горного округа.

Заселение края велось в 18 веке сначала принудительно, а затем добровольно. Основную массу составляли крестьяне, которые были приписаны к заводам. Они выполняли работу на заводе и в то же время занималась крестьянскими делами. После «Крестьянской реформы» 1861 года крестьяне стали свободными и ушли с заводов. Они начали активно развивать с/х отрасль. Собственником Алтайских земель все еще оставался император, но несмотря на это земли стали выделять простому населению, для личных нужд [3].

В настоящее время земли Алтайского края так же можно разделить на 7 категорий земель. Земельные ресурсы составляют 16,8 млн га, в том числе [9], рис. 1.:

- земли сельхоз назначения – 10,9 млн га;
- земли населенных пунктов – 2,08 млн га;
- земли промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения – 124 тыс. га;
- земли лесного фонда – 3,45 млн га;
- земли водного фонда – 200 тыс. га;
- земли запаса – 69,5 тыс. га.

В основном в крае выделяются 2 категории земель это – земли сельхоз назначения и земли населенных пунктов.

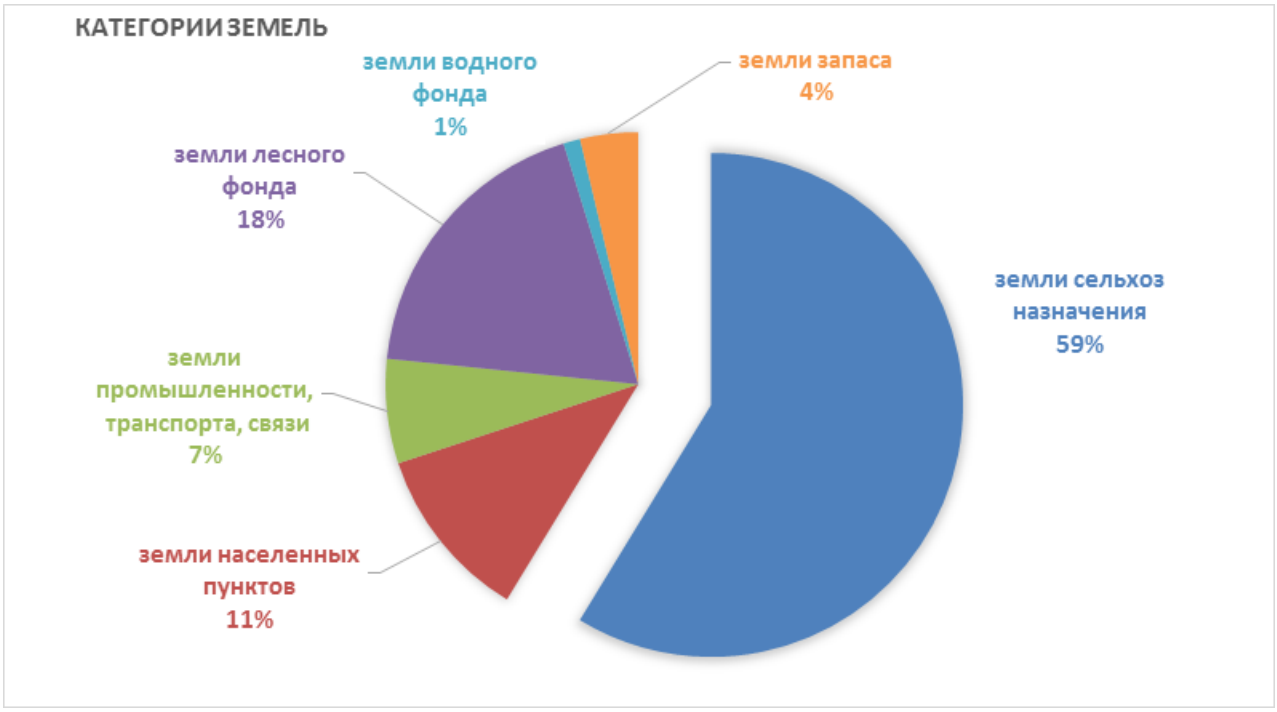


Рисунок 1 – Земли Алтайского края [3]

Предметом управления считается полный аграрный актив Российской Федерации [2], ее субъектов, управленческого региона, а также иных городских образований, аграрные зоны единичных субъектов, сельскохозяйственных отношений, выделяющиеся согласно типу применения, законному статусу. В нашем случае предметом управления считается город Барнаул.

Под субъектами управления понимаются разнообразные управленческие структуры, физические или юридические лица, обладающие определенными властными полномочиями экономическими и морально-этическими рычагами управления [8].

УЗР Алтайского края базируется на законодательных актах Российской Федерации. Земли края охраняют такие законы как Закон «О государственном кадастре недвижимости», «О землеустройстве» и т. Д. Так же земли Алтайского края охраняют и Постановления Администрации Алтайского края.

Не смотря на перспективы экономического роста Алтайского региона, необходимо, в первую очередь, провести осмысление логичности и рациональности постройки автодорог и прочих инфраструктурных объектов не только в виду их перспективного использования и последующего обслуживания, связанного с ежегодными нарастающими затратами на ремонт.

Нужно учитывать и функционал природных компонентов, на которые нацелено улучшение УЗР как средство реализации и организации сельскохозяйственных нововведений.

Так как Алтайский край является по большей части не плотно заселенным и достаточно чистым регионом Российской Федерации, с курортными зонами и минеральными источниками, то управление земельными ресурсами должно проходить бережно и максимально обдуманно, взвешенно. Для привлечения инвестиций в развитие края нужно тщательно выбирать программы, дабы сохранить природные красоты и уникальность наших мест. Что бы следующие поколения могли наслаждаться чистотой воздуха и водоемов.

Библиографический список

1. Винокуров А. Ю. Экологическое право : учебник / под ред. Доктора юридических наук, профессора Ю. Е. Винокурова. М. : Издво Моск. Гуманит. Унта, 2009. — 520 с. [сайт]. https://studfile.net/preview/10062184/page:25/ (дата обращения 24.03.2023)

2. Гражданский кодекс Российской Федерации [сайт]. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 24.03.2023)

3. Земельные ресурсы Алтайского края. AltaiOnline [сайт]. =335 (дата обращения 24.03.2023)

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. От 06.02.2023) (с изм. И доп., вступ. В силу с 01.03.2023) [сайт]. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 24.03.2023)

5. Земельный фонд. Сравни. [сайт]. https://www.sravni.ru/enciklopediya/info/zemelnyj-fond/ (дата обращения 24.03.2023)

6. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [сайт]. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения 24.03.2023)

7. Мешков С.А. Концепт экономической безопасности государства в сфере земельных отношений. Диссертация на соискание учёной степени доктора экономических наук по специальности: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (Экономическая безопасность). – Тамбов: Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина, 2014. — 306 с. [сайт]. https://www.studmed.ru/meshkov-s-a-koncept-ekonomicheskoy-bezopasnosti-gosudarstva-v-sfere-zemelnyh-otnosheniy_af7a7dd8513.html (дата обращения 24.03.2023)

8. Налоговый кодекс Российской Федерации [сайт]. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения 24.03.2023)

9. Управление земельными ресурсами в центральном районе города Барнаула Алтайского края [сайт]. https://revolution.allbest.ru/agriculture/01172579_0.html (дата обращения 24.03.2023)

10. Эколого-экономические аспекты рационального использования и оценки земельных ресурсов поселений. Киберленинка [сайт]. https://cyberleninka.ru/article/n/ekologo-ekonomicheskie-aspekty-ratsionalnogo-ispolzovaniya-i-otsenki-zemelnyh-resursov-poseleniy (дата обращения 24.03.2023)

УДК 332.37

Ковязин В.Ф. д.б.н., профессор, vfkedr@mail.ru
Шебаршова Ю.О.магистрант, iulia.shebarshova@yandex.ru
Санкт-Петербургский горный университет, Санкт-Петербург

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ В ЦЕЛЯХ УЛУЧШЕНИЯ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация. В результате анализа текущего состояния земель сельскохозяйственного назначения выявлены основные проблемы, препятствующие рациональному использованию земельных ресурсов. Наиболее острыми являются вопросы, связанные с понятием земельных долей, возникших в результате земельной реформы 90-х годов. В статье приводятся возможные пути совершенствования механизмов оборота земельных долей и вовлечения их в хозяйственный оборот страны.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения; рациональное использование; сельское хозяйство; земельная реформа; земельные доли.

IMPROVEMENT OF MECHANISMS FOR THE TURNOVER OF LAND SHARES IN ORDER TO IMPROVE THE CURRENT STATE OF AGRICULTURAL LAND

Abstract. As a result of the analysis of the current state of agricultural lands, the main problems hindering the rational use of land resources were identified. The most acute issues are related to the concept of land shares that arose as a result of the land reform of the 90s. The article presents possible ways to improve the mechanisms of turnover of land shares and their involvement in the economic turnover of the country.

Keywords: agricultural lands; rational use; agriculture; land reform; land shares.

Земли сельскохозяйственного назначения признаются наиболее значимыми и имеют приоритет в использовании по сравнению с землями других категорий.

Эксплуатация земель сельскохозяйственного назначения должна основываться на принципах рационального использования по целевому назначению с учетом обеспечения сохранности полезных свойств земли. Нарушение одного из элементов цепочки может привести к ухудшению земельных ресурсов, и как следствие, к ослаблению функционирования сельского хозяйства как в пределах страны, так и на мировом рынке. В свою очередь, снижение продуктивности сельскохозяйственного может стать серьезной причиной для подрыва продовольственной обеспеченности России, оттока иностранных покупателей и в последствие потери лидирующих позиций в рейтинге крупнейших стран-производителей сельскохозяйственной продукции[2,3].

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения закреплены 77 статьей Земельного кодекса Российской Федерации (рисунок 1).

На 1 января 2022 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила379,7 млн га, из которых 197,7 млн. га приходится на сельскохозяйственные угодья. На рисунке 2 приведен график изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий в их составе в Российской Федерации за период с 2005 по 2022 года. Изменение площади обусловлено переводом земель сельскохозяйственного назначения в иные категории с целью реализации различных мероприятий, к примеру, расширение границ населенных пунктов и строительство новых; перевод земель, покрытых мелколесьем в земли лесного фонда и т.д.

Земли сельскохозяйственного назначения

земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей

Сельскохозяйственные угодья

- ❑ Пашня
- ❑ Сенокосы
- ❑ Пастбища
- ❑ Залежи
- ❑ Многолетние насаждения

Несельскохозяйственные угодья

- ❑ Лесные площади
- ❑ Земли под лесными насаждениями
- ❑ Земли под водой, включая болота
- ❑ Земли застройки
- ❑ Земли под дорогами
- ❑ Нарушенные земли
- ❑ Прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и т.д.)

Рисунок 1 – Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

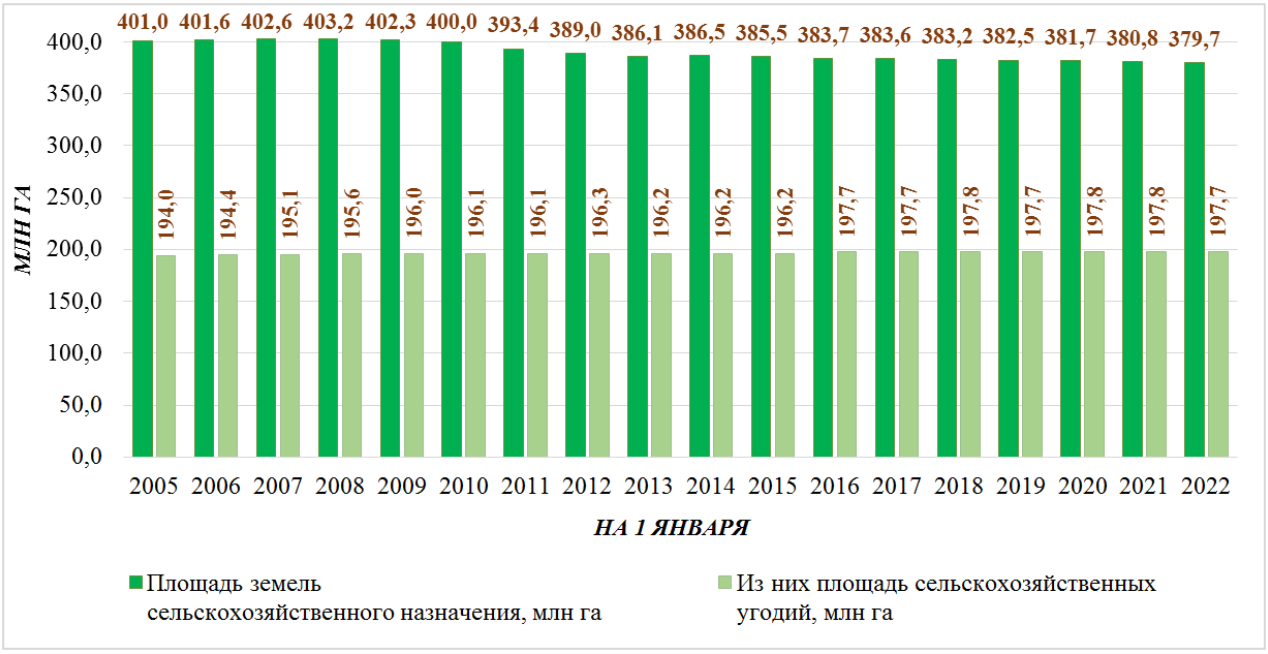


Рисунок 2 – Динамика изменения площадей сельскохозяйственных земель и угодий за последние годы

Эффективное использование ресурсного потенциала земель сельскохозяйственного назначения служит основой продовольственной обеспеченности населения, что в свою очередь является базисом для обеспечения продовольственной безопасностистраны (рисунок 3). Соблюдение данной концепции использования земель позволяет реализовать одно из приоритетных направлений развития науки, технологий и техники в Российской Федерации, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 16.12.2015N 623, а именно направление «Рациональное природопользование», заключающееся в целесообразной эксплуатации природных ресурсов для удовлетворения потребностей современного общества.

На сегодняшний день органами государственной власти Российской Федерации в рамках развития агропромышленного комплекса страны и обеспечения ее продовольственной безопасности утвержден целый ряд документов. На рисунке 4 приведены некоторые из таких

нормативных актов, основной целью которых интенсификация сельского хозяйства за счет эффективного использования ресурсного потенциала земель сельскохозяйственного назначения.



Рисунок 3 – Ресурсный потенциал земель сельскохозяйственного назначения

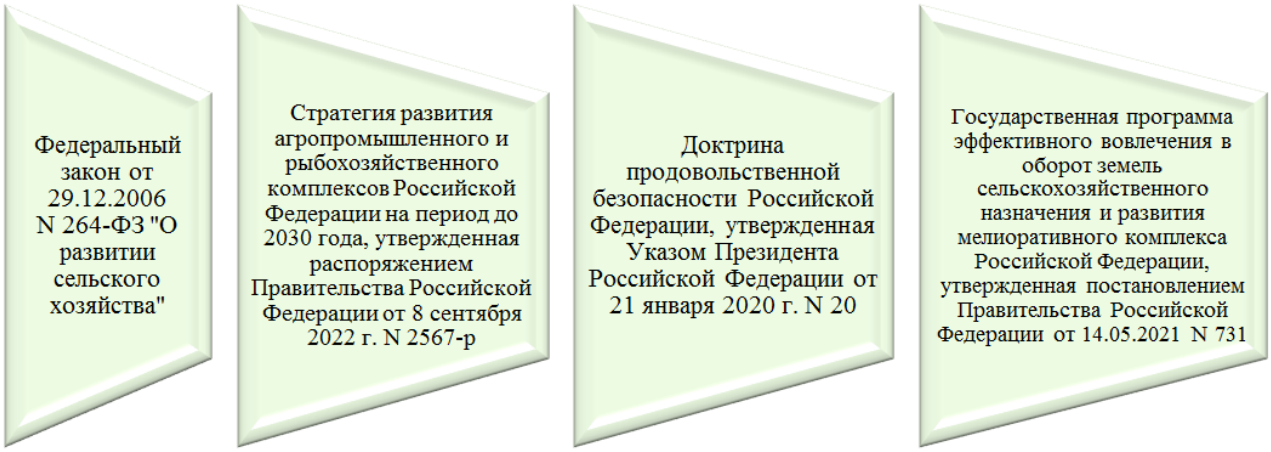


Рисунок 4 – Нормативная обеспеченность развития сельского хозяйства

Земельная реформа 1990-х годов в России вместо создания высокопродуктивного и современного сельского хозяйства рыночного типа привела к совершенно иному результату, который практически разрушил всю аграрную экономику России. Отказ от принципов последовательности и поэтапной трансформации, предложенных изначально отечественными учеными, при осуществлении аграрной реформы, а также навязанное западными экспертами требование форсировать события фактически привели лишь к общей формализации реформ. По этой причине органы власти были вынуждены буквально импровизировать, действуя методом проб и ошибок, в зависимости от ситуации. Страна, взяв курс на ускоренный переход к рыночной экономике, практически отказалась от оказания финансовой поддержки реформированному сельскому хозяйству. Фактически, переход к рыночной экономике сопровождался значительным сокращением финансирования агропромышленного комплекса как из федеральных, так и из местных источников. Все это привело к множеству проблем, существующих и по сей день в стране и требующих стремительных, но в то же время здравых и обдуманных решений [7,9].

Одной из наиболее острых проблем, возникших в результате проведенных реформ, является вопрос земельный долей, введенных как институт справедливого распределения сельскохозяйственных земель в процессе их приватизации. Земельные доли должны были существовать в течение максимум двух лет. За этот период они должны были быть либо переданы в уставной (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, либо преобразованы в земельные участки путем их выдела в натуре. Вопреки первоначальной задумке реформ доли существуют и в настоящее время, вызывая ряд трудностей в хозяйственном обороте страны.

В частности, во многих субъектах Российской Федерации отмечены случаи отказа собственников от своего права на земельные доли. Основной причиной, как и в период реформ,

является неспособность эффективно использовать сельскохозяйственные угодья ввиду отсутствия какой-либо связи с аграрным производством, а также невозможности самостоятельно организовать пользование землей ввиду преклонного возраста или по состоянию здоровья.

Кроме того, в российском землепользовании сложилась парадоксальная ситуация, а именно современные сельскохозяйственные предприятия практически не имеют собственной земли и вынуждены вести свое производство на арендованных землях. В ходе исследования выявлены и другие актуальные на сегодняшний день проблемы[4,6] в сфере регулирования оборота земельными долями и выделения в счет них участков (рисунок 5).

Многие эксперты обеспокоены также проблемой невостребованных земельных долей, выбывших из сельскохозяйственного оборота и в значительной мере влияющих на увеличение общей площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения. На 1 января 2022 года на невостребованные земельные доли приходится 14,0 млн. га (рисунок 6), что составляет 18,2% от общей площади земельных долей, находящихся в собственности граждан.

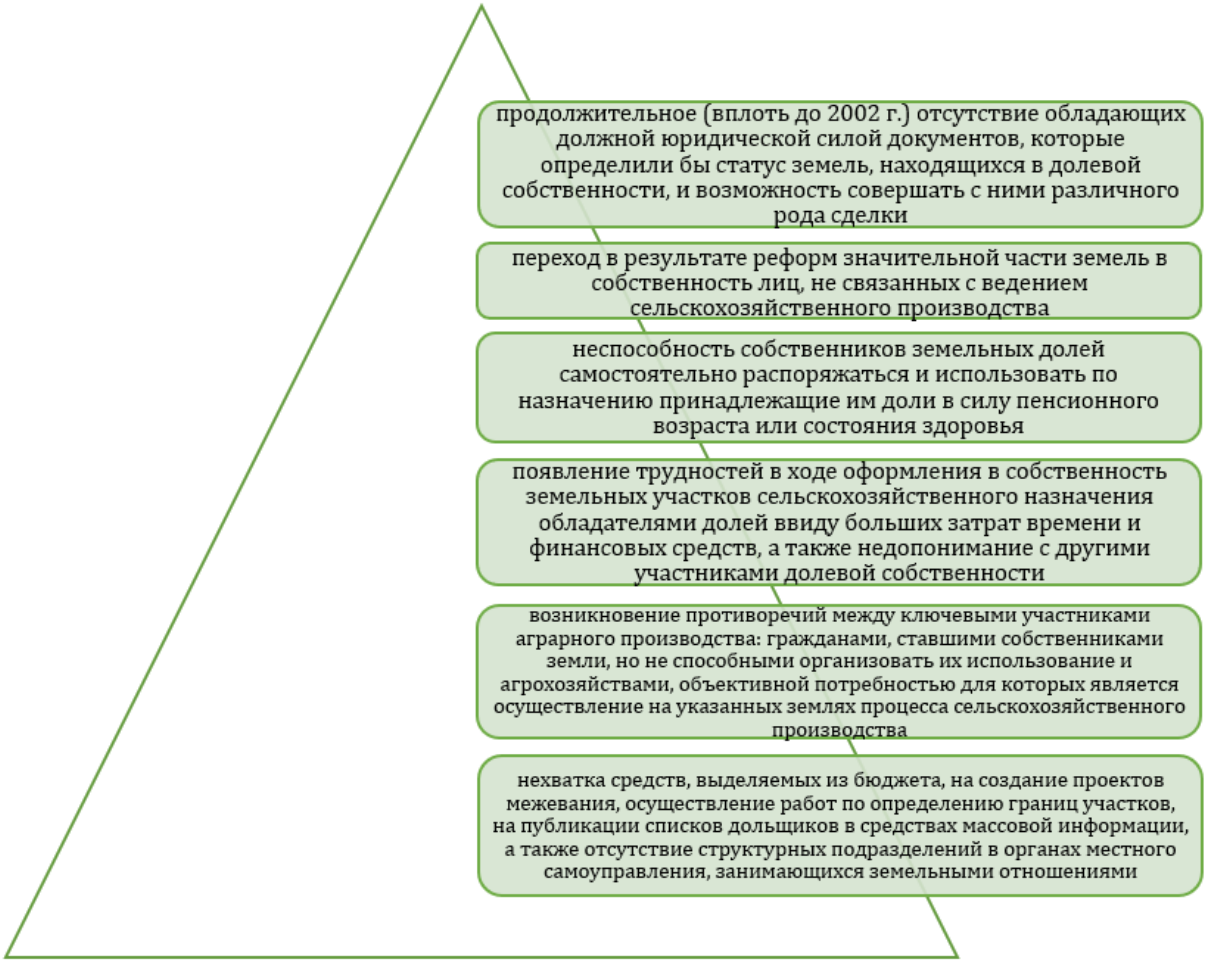


Рисунок 5 – Проблемы в области регулирования оборота земельных долей

Земельная доля признается невостребованной при условии, что собственник такой доли на протяжении трёх и более лет подряд не распоряжается ею по своему усмотрению, а также в ряде других случаях, установленных действующим законодательством. К основным причинам увеличения количества невостребованных долей можно отнести естественную убыль и миграцию сельского населения, отсутствие потребности в земле у граждан, в чьей собственности находятся доли, непривлекательность земель для аренды предприятиями и организациями ввиду значительных удаленностей мест производства и переработки сельскохозяйственной продукции до мест ее сбыта.

Неиспользование земель сельскохозяйственного назначения, состоящих из невостребованных долей, приводит не только к потере значительного объема продукции сельского хозяйства, но и становится причинами деградации земли и вывода ее из оборота.

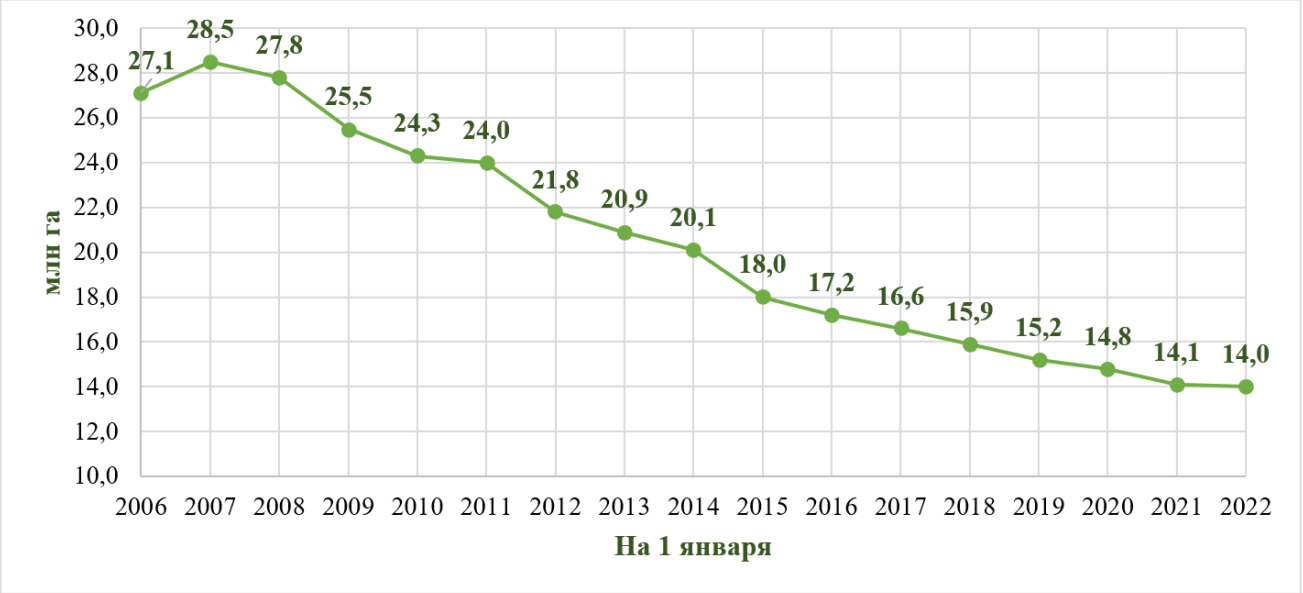


Рисунок 6 – Динамика изменения площади невостребованных земельных долей, находящихся в собственности граждан

Исходя из всего вышесказанного, крайне необходимо вовлекать земельные доли, в частности невостребованные, в хозяйственный оборот, способствуя тем самым развитию сельскохозяйственного производства, увеличению его объемов, и повышению конкурентоспособности агропромышленного комплекса страны на мировом рынке.

Экспертами выделяется несколько основных направлений по стимулированию оборота земельных долей, вовлечению в оборот не востребованных долей и неиспользуемых земельных участков (рисунок 7) [1,6]. Так, к примеру, первое направление, основной идей которого является создание специальных информационных ресурсов[5,10], включает в себя такие мероприятие, как выявление невостребованных земельных долей и неиспользуемых земель, формирование специальных региональных реестров с указанием качества и иных характеристик земель и т.д.

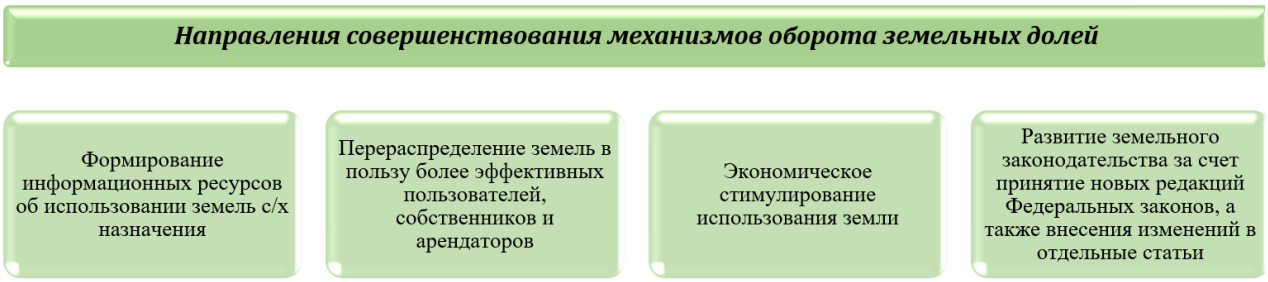


Рисунок 7 – Методики совершенствования оборота земельных долей

В качестве возможной реализации первого направления совершенствования оборота земельных долей нами предлагается создание информационного сервиса, представляющего собой электронную тематическую карту земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности.

Такая карта помимо графического отображения границ участка содержит следующую актуальную информацию: количество и полный список участников долевой собственности, размеры их долей, данные о земельных участках, уже выделенных в счет долей и поставленных на учет или находящиеся в процессе постановки и регистрации прав.

На рисунке 8 приведен макет тематической карты, кратко отображающий основные аспекты ее реализации и функционирования.



Рисунок 8 – Макет информационного ресурса

Существенно важным наполнением такого сервиса служит информация о невостребованных земельных долях. По задумке технические возможности ресурса помимо предоставления данных о количестве и суммарной площади таких долей, позволили бы всем заинтересованным лицам, прежде всего органам муниципалитетов, отслеживать мониторинг оборота земельных долей с целью своевременного выявления невостребованных, формирования соответствующих списков и реализации дальнейших процедур по вовлечению их в оборот.

Данную карту можно считать аналогом публичной кадастровой карты и интернет- карты «Геоинформационной системы Санкт-Петербурга» (РГИС) в сфере земельных долей, создание которой также осуществимо путем применения геоинформационных технологий, используемых в настоящее время для разработки цифровой картографической продукции [5,8].

Библиографический список

1. Болдырева, Д. В. О способах вовлечения невостребованных земельных долей в хозяйственный оборот / Д. В. Болдырева, Ф. П. Румянцев // Научное обеспечение отрасли растениеводства и землеустройства сельскохозяйственных предприятий: Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции научно-педагогических работников и молодых ученых, посвященной 120-летию со дня рождения д.б.н., профессора Елены Петровны Куклиной-Хрущевой, Нижний Новгород, 06-07 октября 2021 года. – Нижний Новгород: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородская государственная сельскохозяйственная академия», 2022. – С. 126-131

2. Быкова, Е. Н. Современные особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / Е. Н. Быкова, Т. Д. Баникевич, И. И. Рагузин // Инженерный вестник Дона. – 2022. – № 6(90). – С. 1-14

3. Быкова Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель // Записки Горного института. 2021. Т.247. С.154-170. DOI:10.31897/PMI.2021.1.16

4. Грачкова, Ю. Л. Проблемы правового регулирования оборота земельных долей / Ю. Л. Грачкова // Пробелы в российском законодательстве. – 2018. – № 3. – С. 253-257

5. Колесник, О. А. Создание геопространственной базы данных особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий с учетом геодезических данных в целях обеспечения мониторинга сельскохозяйственных земель / О. А. Колесник, П. М. Демидова, А. П. Санникова // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2022. – Т. 27, № 6. – С. 39-48. – DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-6-39-48

6. Садков, А. Н. О необходимости совершенствования правового регулирования оборота земель сельхоз назначения / А. Н. Садков, Н. И. Батурина, Г. А. Печников // Правовая парадигма. – 2021. – Т. 20. – № 4. – С. 166-173

7. Kondrashin, V. The Effect of Collectivization on the Fate of Russia in the 20th Century / V. Kondrashin //. – 2022. – Vol. 92, No. S3. – P. S204-S211. – DOI 10.1134/S1019331622090064

8. Lepikhina, O. Y., Pavlova V. A., Sulin M. A. The mathematical modelling of the land resources mass evaluation in agriculture Journal of Physics: Conference Series. 2019. №1333. Pp. 1-6.

9. Lipski, S. A. Joint Shared Ownership of Land as a Condition and Factor of the Agricultural Sector in Post-Soviet Russia / S. A. Lipski //. – 2019. – Vol. 30, No. 1. – P. 74-78. – DOI 10.1134/S107570071901012X

10. Osipov A.G., Dmitriev V.V., Kovyazin V.F., (2021) Methods of assessing and mapping the natural and agricultural potential of landscapes. Geodesy and cartography = GeodeziaiKartografia, 82(9), pp. 11-20

УДК 634.4.1

Колпакова О.П. доцент, olakolpakova@mail.ru
Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск
Пистер Д.Ю. студент, pister100597@mail.ru
Сибирский федеральный университет, Красноярск

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА НА ТЕРРИТОРИИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Аннотация: В статье проведен анализ осуществления государственного земельного надзора на территории Красноярского края, разработаны предложения по совершенствованию государственного земельного надзора.

Ключевые слова: государственный земельный надзор проверки, использование земель, земельное законодательство, нарушения, инспектор

IMPLEMENTATION OF STATE LAND SUPERVISION ON THE TERRITORY OF THE KRASNOYARSK TERRITORY

Abstract: The article analyzes the implementation of state land supervision on the territory of the Krasnoyarsk Territory, developed proposals for improving state land supervision.

Keywords: state land supervision inspections, land use, land legislation, violations, inspector

Формирование новых земельных отношений, основанных на введении частной собственности на землю, при сохраняющемся потребительском отношении к ее использованию, вызывает необходимость усиления государственного надзора за использованием и охраной земель [1, 2].

Целью исследования является анализ деятельности государственного земельного надзора Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

Государственный земельный надзор по Красноярскому краю осуществляется в соответствии с утвержденными планами проведения проверок. За истекший период 2022 года было проведено 4702 проверок на 710, 7 га, выявлено 2486 нарушений земельного законодательства. Привлечено к административной ответственности 737 нарушителей. В том числе по видам нарушений:

– самовольное занятие земельных участков – 662 ед.;

– использование либо не использование земельных участков по целевому назначению, не приведение земельных участков в состояние, пригодное для использования по целевому назначению – 115 ед.;

– уклонение от проведения проверок – 21 ед.

– не выполнение предписаний об устранении выявленных нарушений – 665 ед.;

– неуплата административных штрафов – 28 ед.;

– иные нарушения, не предусматривающие административную ответственность – 995 ед.

Рассмотрим показатели осуществления государственного земельного надзора в динамике с 2017 – по 2022 года.

Таблица 1 – Результаты осуществления государственного земельного надзора на территории Красноярского края в период с 2017 по 2022 года

Период	Фактический инспекторский , чел.	Кол-во проверок, ед.	Кол-во выявленных нарушений, ед.	Кол-во лиц, привлеченных к админ. Ответственности, ед.	Сумма наложенных штрафов, тыс. руб.	Сумма взысканных штрафов, тыс. руб.	Кол-во устраненных нарушений, ед.
2017	55	5921	2690	2383	13,7	7,1	1210
2018	46	6147	2659	1741	13,6	10,7	1247
2019	45	6647	3393	1318	8,8	8,0	1930
2020	44	4702	2486	737	6,1	4,3	1409
2021	43	7161	4144	1066	11,4	9,4	1809
2022	44	6898	4019	1186	10,4	6,0	1930

Статистический данные количества видов нарушений земельного законодательства, выявленных за последние 6 лет, представленные в таблице, показывают, что в периоде 2020 года произошло снижение основных показателей государственного земельного надзора. Снижение показателей напрямую связано с эпидемиологической обстановкой в стране, вызванной на фоне пандемии коронавируса (COVID-19).

По итогам работы, следует отметить, что в рассматриваемый период численность фактических госинспекторов сократилась на 20%, но количество проверок из года в год увеличивается на 3%. В связи с влиянием пандемии, в 2020 году снизился показатель количества проверок на 34, 4%. Максимальное количество проверок зафиксировано в 2021 году – 7161 единица.

Исходя из вышесказанного: ситуация с осуществлением государственного земельного надзора на территории Красноярского края неоднозначна и нестабильна и сопровождается как существенным повышением, так и понижением числа проверок, возможными причинами чего могут быть недостаточное количество госзем инспекторов и отсутствие необходимых технических средств, приборов и инструментов.

На протяжении многих лет, основным видом земельного правонарушения до 2017 года считалось самовольное занятие земельных участков, но с 2018 года процент от всего количества проверок не превышал и 40%. Лидирующим видом нарушений на данный момент считаются иные нарушения, не предусматривающие административную ответственность, а

именно статья 26 Земельного кодекса Российской федерации «Документы о правах на земельные участки». Сравнительный анализ показателей представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Виды нарушений земельного законодательства в период с 2015 – по 2020 года

Вид нарушения	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Самовольное занятие земельных участков, ед. (%)	1590 (88,7)	1742 (79,6)	1504 (54,5)	662 (37,5)	1058 (34,9)	1041 (35,0)
Использование земель не по целевому назначению, ед. (%)	46 (2, 6)	54 (2, 5)	108 (3,9)	90 (5,0)	122 (4,0)	132 (4,4)
Неиспользование земельных участков, ед. (%)	3 (0, 1)	3 (0, 1)	14 (0,6)	25 (1,4)	44 (1,5)	24 (0,8)
Иные нарушения земельного законодательства, ед. (%)	153 (8, 6)	387 (17, 8)	1130 (41,0)	995 (56,1)	1812 (59,6)	1777 (59,8)

Из представленной таблицы, можно сделать вывод о том, что земельные участки используются без получения в установленном порядке документов, устанавливающих право землепользования, нарушаются основной принцип земельного законодательства – платность использования земельных ресурсов.

Самым решающим фактором снижения нарушений у должностных и юридических лиц является изменение в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях федеральным законом №46 «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 08.03.2015 года, является увеличение размера штрафа более чем в 10 раз (рис.1).

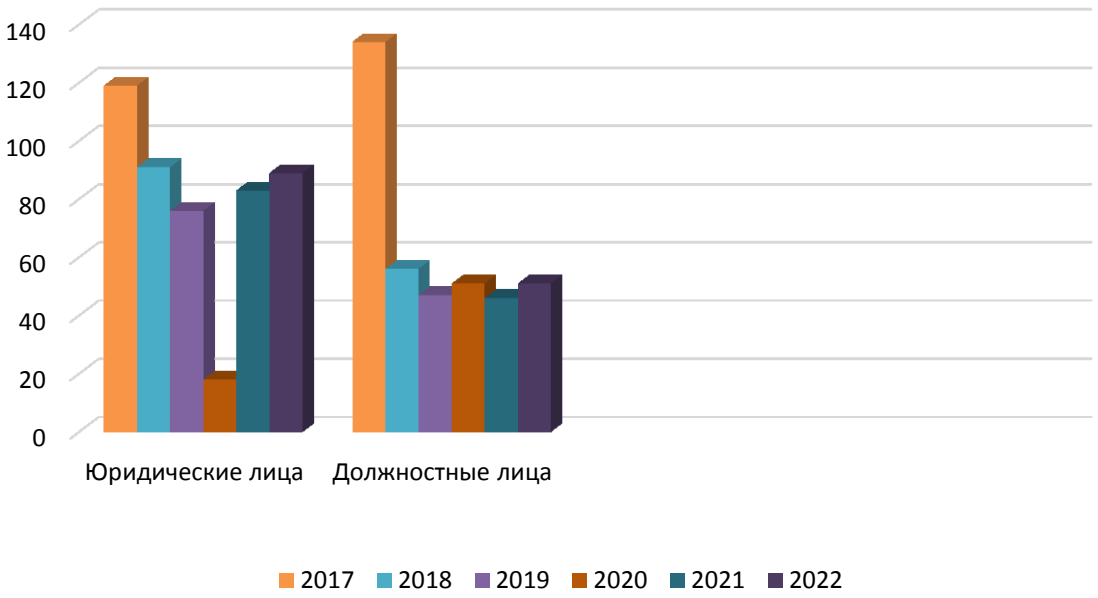


Рисунок 1 – Процесс количества нарушений юридических и должностных лиц после вступления в силу изменений 2015 года в КоАп РФ

На рисунке 1 можно увидеть значительный спад количества нарушителей земельного законодательства государственного земельного надзора после вступления в силу изменений в КоАп РФ.

Сумма штрафа для граждан в максимальных пределах составила с 1000 тысячи до 10 000 тысяч рублей – увеличение штрафа в 10 раз, для должностных лиц с 2000 тысяч до 50 000 тысяч рублей – увеличение штрафа в 25 раз, для юридических лиц с 20 000 тысяч до 200 000 тысяч рублей – увеличение штрафа в 10 раз. Это диапазон размера штрафа, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на котором допущено нарушение. Если земельный участок стоит на государственном кадастровом учете, то размер штрафа устанавливается процентом от его кадастровой стоимости.

Данное увеличение штрафов не повлияло на граждан. С каждым годом показатель количества нарушений уменьшается за счет должностных и юридических лиц, но фактором риска выступают граждане. В настоящий момент проведения профилактических действий в отношении граждан недостаточно. Рассмотрим процесс проверок, показатели выявленных и устраненных нарушений на рисунке 2.

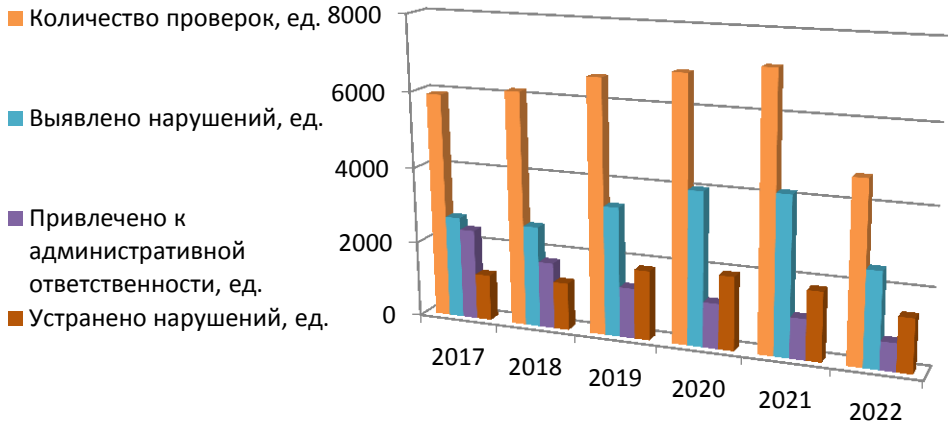


Рисунок 2 – Динамика выявленных и устраненных нарушений в период с 2017 по 2022 года

На рисунке 2 просматривается увеличение количества проведенных проверок, что приводит к увеличению выявленных нарушений, пики по данным показателям эффективности деятельности отдела государственного земельного надзора пришлись на 2021 год. Но можно проследить закономерность, с каждым годом уменьшается количество лиц, привлеченных к административной ответственности, показатель снизился на 30,9%.

Количество нарушений в течение всего периода то идет на убыль, то вновь возрастает. Существующие колебания количества нарушений, вызваны рядом причин: сокращением плана проверок юридических лиц и предпринимателей, текучестью опытных кадров из числа инспекторского состава и систематическим его сокращением, а также введением риск ориентированного подхода при планировании проверок.

Одними из важных показателей эффективности осуществления государственного земельного надзора является доля взысканных штрафов, которая рассчитывается по формуле:

Доля взысканных штрафов = (Сумма взысканных административных штрафов/ (Сумма наложенных административных штрафов за нарушения земельного законодательства, срок уплаты которых истек в отчетном периоде + Сумма наложенных административных штрафов за нарушения земельного законодательства, срок оплаты которых истек в предыдущие периоды и они были уплачены))*100.

Доля взысканных штрафов за 2022 год = (3648,92/(3540,70 + 679,52))*100 % = 86,5 %

Подводя итоги анализа, можно сделать вывод о том, что снижение отдельных показателей эффективности по сравнению с другими годами, связаны с «надзорными каникулами» для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также ограничениями (запретами) осуществления контрольно-надзорных мероприятий в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции[3, 5].

Полагаем, существенная проблема эффективности осуществления государственного земельного надзора заключается в систематическом сокращении числа инспекторского состава. В связи с этим, увеличивается нагрузка на оставшихся инспекторов, из-за чего, в следствие тяжелой работы и низкой заработной платы, увольняются опытные кадры госземнадзора [4].

Из года в год сокращается численность инспекторского состава. Ко всему прочему еще добавилась административная реформа по «оптимизации» процесса. Предлагается совершенно по-другому рассчитывать норматив штатной численности в отделах ведомств, в от-

ношении надзорной деятельности. Норматив должен рассчитывается на количество территории, которое охватывает управление. Показательно будет, что на Арктическую зону Красноярского края с площадью 879 929 км² приходится один единственный фактический госинспектор.

Так же в отделе отсутствуют высокоточные геодезические приборы у инспекторов, что влияет на точность определения площадей земельных участков, в следствии чего и на размер административного штрафа.

Финансирование на увеличение численности инспекторского состава и на закупного нового оборудования, возможна заменой проведения плановых проверок граждан на проведение плановых административных обследований с использованием средств беспилотных летательных аппаратов, с последующим проведением внеплановых проверок в случае признаков выявления нарушений земельного законодательства, что ведет к:

- сокращению транспортных расходов на проведение выездных проверок;
- снижению административного давления на собственников;
- возможности использования полученных материалов аэрофотосъемки для проведения мониторинга земельных ресурсов Красноярска;
- возможности выявления неучтенных объектов недвижимости на территории;
- возможности использования ортофотопланов для иных целей заинтересованными лицами на возмездной основе.

В ходе исследования также был выявлено отсутствие полномочий у государственных земельных инспекторов по выявлению реестровых ошибок.

Предлагается наделить их соответствующими возможностями, а также полномочиями к привлечению лиц виновных в их допущении к административной ответственности и обязанности их исправления.

Библиографический список

1. Гиниятов И. А. Основные тенденции развития государственного земельного надзора на примере Новосибирской области / И. А. Гиниятов, В. В. Жукова // Интерэкспо ГеоСибирь. – 2020. – Т. 7, № 2. – С. 102-109. – DOI 10.33764/2618-981X-2020-7-2-102-109.

2. Жукова В.В. Проблемы осуществления государственного земельного надзора в Новосибирской области и пути их решения // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – Сибирский государственный университет геосистем и технологий. – Новосибирск. – Том: 2. – 2020. – с. 109-114

3. Каюков А. Н. Земельный фонд Красноярского края, современное состояние, рациональное использование / А. Н. Каюков // Актуальные проблемы экологии и природопользования : сборник статей по материалам VI Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, Курган, 28 апреля 2022 года. – Курган: Курганская государственная сельскохозяйственная академия им. Т.С. Мальцева, 2022. – С. 7-11.

4. Колпакова О. П. Современные методы государственного земельного надзора за использованием и охраной земельных ресурсов / О. П. Колпакова // Вестник КрасГАУ. – 2020. – № 11(164). – С. 24-29.

5. Пистер Д. Ю. Анализ видов нарушений земельного законодательства государственного земельного надзора Красноярского края по сравнению с Российской Федерацией / Д. Ю. Пистер // Студенческая наука – взгляд в будущее: материалы XV Всероссийской студенческой научной конференции, Красноярск, 26–27 марта 2020 года. Том Часть 2. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2020. – С. 191-194.

УДК 332.2

Кострицина М.Н. доцент, primarita@yandex.ru
Фалина О.С. студент, jossolga@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Барнаул

ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРРИТОРИИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Аннотация: В статье проанализированы данные государственного мониторинга земель Алтайского края. Выявлено изменение в использовании земель по категориям, угодьям и формам собственности, предложены мероприятия по организации рационального использования земельного фонда Алтайского края.

Ключевые слова: *земельный фонд, организация, использование земель, мониторинг, Алтайский край, пашня, сельскохозяйственные угодья, мероприятия по совершенствованию.*

LAND USE ORGANIZATION ON THE TERRITORY OF THE ALTAI REGION

Annotation: The article analyzes the data of the state monitoring of the lands of the Altai Territory. A change in the use of land by categories, lands and forms of ownership was revealed, measures were proposed to organize the rational use of the land fund of the Altai Territory.

Keywords: land fund, organization, land use, monitoring, Altai Territory, arable land, agricultural land, improvement measures

Одной из актуальных проблем является рациональное использование земель. Связано это с тем, что на сегодняшний день имеется большое количество форм собственности и хозяйствования. В связи с этим, необходимо сказать о том, что для решения указанной проблемы требуется использовать накопленный опыт, а также внедрить в жизнь достижения науки. Таким образом, решение поставленной проблемы базируется на комплексе определенных мер. В первую очередь, следует эффективно и рационально использовать доступные земельные ресурсы [1].

Организация использования земель подразумевает под собой разработку мероприятий по интенсификации земли, учитывая все факторы: географические, природно-климатические, почвенные характеристики, ландшафтные и расчет инфраструктуры [2].

Необходимо сказать, что Алтайский край – это регион, богатый почвенным плодородием, водными ресурсами, а также разнообразным климатом. При этом в Алтайском крае можно встретить практически все ландшафты, характерные для умеренных широт. Если обратиться к исследованию НИИСХ, в регионе представлено более 30-ти типов почв [5].

За счет того, что стремительно развивается научно-технический прогресс, а также промышленность, это привело к тому, что возросла интенсивность ведения земледелия, что, в свою очередь, привело к повышенной техногенной нагрузке на биосферу. В результате, человек выступил основным виновником того, что природа загрязняется. Различные промышленные предприятия и коммунальные службы выбрасывают большие объемы отходов в воздух, почву и в воду. Примечательно, что именно почва принимает на себя больший объем всех выбрасываемых отходов. В слоях почвы скапливаются различные пестициды, тяжелые металлы и иные ядовитые вещества. В результате, почва выступает в качестве задерживающего и защитного слоя от проникновения в воздух и воду ядовитых веществ, выбрасываемых промышленными и коммунальными хозяйствами.

Если говорить непосредственно об Алтайском крае, загрязнение земель в данном регионе связано не только с большим количеством химических отходов, но также и с большим

количеством захоронений и разрушенных складов с пестицидами, которые пришли в негодность или же запрещены для использования на территории Российской Федерации. Следовательно, для жизни и здоровья населения Алтайского края большую опасность представляют большие объемы накопленных пестицидов, их незаконное захоронение на территории региона, а также неудовлетворительное состояние складов, предназначенных для хранения данных пестицидов [4].

Следует сказать о том, что современные реалии диктуют необходимость в применении определенных удобрений, так как без них вырастить урожай практически невозможно. В связи с этим, почва подвергается различным обработкам веществ. В связи с этим, необходимо упомянуть, что данные вещества не всегда проходят оценку качества, в связи с чем могут представлять угрозу. Также при использовании данных веществ не всегда соблюдаются требующиеся дозировки. Это приводит к тому, что наносится вред не только почве, но и урожаю, что, в свою очередь, может принести вред жизни и здоровью человека, который употребляет данный урожай.

В связи с новыми обстоятельствами аграрного направления, усугубилось деградационные процессы активировались, загрязненных радионуклидами, пестицидами также тяжелыми металлами, прослеживается сокращение плодородия также изменения естественного рельефа [7].

Анализ данных мониторинга состояния окружающей среды, который осуществляется государством, показывает, что в Алтайском крае практически на всей его территории ухудшается качество земель. Здесь следует упомянуть, что на территории региона имеются участки земель, предназначенных для сельскохозяйственных нужд, однако территория данных участков находится в непосредственной близости от промышленных предприятий и захоронений пестицидов. Данной проблемы можно было бы избежать если бы был разработан план по интенсификации землепользования и более рационального использования земель, а также выдела земельных участков[3].

Практически всех проблем можно было бы избежать если бы был конструктивный план по использованию земли, а также контроль над тем, как выполняются условия договора по интенсификации земель.

Также в Алтайском крае имеются земли, подвергшиеся тем или иным процессам деградации. В период с 1965 года по сегодняшний день на территории Алтайского края активно проводится агрохимическое обследование почв, необходимых для использования в сельскохозяйственных целях. Это необходимо для того чтобы отслеживать динамику изменения свойств почв под воздействием деятельности человека и предприятий [2].

В настоящее время, ежегодно на территории Алтайского края обследуется около 700 тыс. га земель, предназначенных для сельскохозяйственных нужд. Особое внимание уделяется гумусу или органическому веществу почвы, так как гумус является одним из важнейших составляющих почвы. Именно от количества и качества гумуса зависит состав почвы, ее физические и химические характеристики, а также плодородие. Помимо этого, необходимо сказать о том, что именно гумус аккумулирует углерод, необходимый для поддержания жизни на планете.

Анализ исследований почвы рассматриваемого региона показывает, что содержание в почве гумуса на протяжении всего периода времени остается на стабильном уровне. Если говорить более детально, содержание гумуса составляет до 5%. По мнению исследований данных показатель обусловлен тем, что в старопахотных почвах гумус поддерживается на базисном минимуме. Следует сказать, что около 36,1% всех пахотных почв, находящихся на территории региона, по содержанию гумуса относятся к среднеобеспеченным, так как показатель содержания органических веществ находится на отметке около 4,6% [4].

Для поддержания оптимального количества органических веществ в почве требуется внесения в нее органических удобрений. На территории Алтайского края активно проводились и проводятся работы, связанные с химизацией почвы. К примеру, в конце прошлого столетия на территорию в 1 га вносилось около 2,0 тонн органики.

Однако в начале нового столетия количество вносимых удобрений значительно уменьшилось. На ту же территорию приходилось всего 0,5 т. Удобрений, однако, уже к 2014 году данный показатель достиг уже 0,25 тонны. Указанного количества совершенно не хватает для поддержания баланса. Для нормализации требующихся показателей насыщения почвы органическими веществами требуется не только вносить соответствующие удобрения, но также и разработать иные способы насыщения почвы органикой.

Помимо этого, на территории Алтайского края не имеется достаточного количества полезащитных лесных массивов. Их наличие обусловлено тем, что требуется защищать плодородные почвы от воздействия природных и антропогенных факторов окружающей среды, которые оказывают влияние на плодородие.

На территории Алтайского края на почвах, которые подвержены эрозии, были созданы лесополосы. Их наличие обусловлено защитой от снега, а также требующимся пред вегетационным увлажнением почвы. За счет того, что в последние годы лесополосы не окультуриваются, это привело к тому, что снизился эффект защиты почвы от воздействия окружающей среды. Однако стоит отметить, что наличие лесополос выполняет иные важные функции. В частности, речь идет о сохранении многообразия различных животных, растений и насекомых в природе.

Кроме того, на территории Алтайского края имеется большое количество открытых водных объектов, для их защиты требуются специальные водоохранные зоны и прибрежные полосы. Это необходимо для того, чтобы ограничить строительство различных объектов, приносящих вред окружающей среде на территории близкой к открытым водным объектам[6].

Таким образом, в первую очередь требуется решить на государственном уровне вопросы, которые направлены на разработку и последующую реализацию Схем организации использования земель сельскохозяйственного назначения. Данные схемы должны лечь в основу землеустроительных разработок для сельскохозяйственных земель.

Вследствие не рационального использования, только тогда имеет смысл осваивать новые земли. И во всем этом может помочь научно обоснованная организация использования земель.

Библиографический список

1. Бивалькевич, В. И. Земельный фонд Алтайского края: учебное пособие / В. И. Бивалькевич, В. А. Поляков, Т. А. Пудовкина –Барнаул: Издательство АГАУ, 2012 – 33 с.

2. Бочаров С.Н., Татаринцев В.Л., Татаринцев Л.М. Агроэкологическая оценка сельскохозяйственного землепользования Алтайского края с целью увеличения его продуктивности // Вестник КрасГАУ. 2020. № 1 (154). С. 18-26.

3. Кочергина, З. Ф. Пояснительная записка к Схеме землепользования и охраны земель на территории Алтайского края / З. Ф. Кочергина – Омск : ВИСХАГИ, 2008 – 295 с.

4. Оценка почв Алтайского края [Электронный ресурс]. URL: https://kamen-art.ru/otsenka-pochv-altayskogo-kraya/(дата обращения 15.03.2023)

5. Сарыкин В.Н. Динамика плодородия пахотных почв Алтайского края // Алтайская нива [Электронный ресурс] URL: http://www.alt-niva.ru/fields/dinamika-plodorodiya-pakhotnykh-pochv-altayskogo-kraya/ (дата обращения 15.03.2023)

6. Соврикова Е.М., Кострицина М.Н. Прогнозирование и планирование использования земель Петропавловского района Алтайского края. В сб.: Аграрная наука – сельскому хозяйству. Сб. ст.: в 3 книгах. Барнаул, 2010. С. 76-78.

7. Федотенко С.А., Кострицина М.Н Управление сельскохозяйственным земельно-имущественным комплексом региона. В сборнике: Перспективы внедрения инновационных технологий в АПК. Сб.Ст. II Российской (Национальной) науч.-практ.конф. 2019. С. 146-148.

УДК 634.4.1

Кошелева Л.А., доцент, к.э.н., zemproekt@pgatu.ru
Теплоухова Т.В., студентка, teplouhova-1999@mail.ru
Пермский государственный аграрно-технологический университет
им. Академика Д.Н. Прянишникова

ПЛАНИРОВАНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НА ТЕРРИТОРИИ КУДЫМКАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ

Аннотация: В статье проведен анализ использования земельных ресурсов за 10 лет по формам собственности, категориям, угодьям и видам использования, а также составлен краткосрочный прогноз использования земельных ресурсов по категориям на территории Кудымкарского муниципального округа Пермского края.

Ключевые слова: анализ, прогноз, рациональное использование, земельные ресурсы.

PLANNING OF RATIONAL USE OF LAND RESOURCES ON THE TERRITORY OF THE KUDYMKARSKY MUNICIPAL DISTRICT OF PERM KRAI

Abstract: the article analyzes the use of land resources over 10 years by ownership forms, categories, lands and types of use, and also makes a short-term forecast of the use of land resources by category in the territory of the Kudymkar municipal District of the Perm Territory.

Keywords: analysis, forecast, rational use, land resources.

Земля и ее природно-технологические и территориально-географические параметры представляют собой уникальный фактор общественного жизнеобеспечения. Выступая как природное основание существования людей, универсальный объект всеобщих интересов и сквозной компонент всех сфер и составных частей общественных отношений, земельные ресурсы составляют основное богатство общества и поэтому подлежат эффективному использованию.

В условиях современного природопользования человек нарушает естественное равновесие в природе, и эти нарушения приобретают необратимый, нерегулируемый характер. Для решения этих проблем необходима единая глобальная концепция и единый комплексный подход.

Учитываю сложившуюся систему природопользования необходимо четко сформулировать и принять основные направления наиболее целесообразного и экономичного использования земельных ресурсов во всех отраслях народного хозяйства и во всех регионах. При этом вопросы использования земель в сельском хозяйстве должны быть увязаны с вопросами максимальной общественной выгоды их использования, защиты природы, восполнения ресурсов и экологии. С ростом производственных сил в оборот постоянно вовлекаются дополнительные территории, поэтому земельно-правовой механизм должен быть использован в полной мере, как гарант разумного, рационального использования всех природных ресурсов, и в первую очередь земельных[7].

Для решения всех поставленных задач, необходимо осуществление планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов.

Планирование использования земельных ресурсов – это определение перспективы развития использования земельных ресурсов на основе социально-экономических программ, утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией и результатов прогноза.

Задачами прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов являются обоснование комплекса организационно-территориальных, экономических, экологических и социальных мероприятий, направленных на рациональное использование земельных ресурсов.

Главная задача планирования использования земельных ресурсов заключается в определении перспектив будущего развития и в выработке оптимальных решений[6].

Кудымкарский район был образован 27 февраля 1924 года. Административный центр – город Кудымкар. Округ расположен на северо-западе Пермского края, занимает площадь 4733 кв. км. Расстояние до краевого центра составляет 201 км[12].

Для составления анализа и прогноза были использованы данные отчета «О наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям» за период с 2012 по 2021 гг.

Таблица 1 – Изменение площадей земель по формам собственности Кудымкарского муниципального округа за период с 2012 по 2021 гг., га

№ п/п	Формы собственности	Общая площадь				Абсолютный прирост, га Δу	Темп роста, % $T_р$
		01.01.2013		01.01.2022			
		га	%	га	%		
1	В соб-ти граждан	80 837	17.08	21 923	4.63	- 58 915	27.12
2	В соб-тиюрид. Лиц	6 577	1.39	12 515	2.64	+ 5 938	190.28
3	В гос-ой и мун-ой соб-ти, в т.ч.:	385 993	81.53	438 969	92.73	+ 52 976	113.72
3.1	в соб-ти РФ	11 703	2.47	223 644	47.24	+ 211 941	1 911.00
3.2	в соб-ти субъекта РФ	-	-	218	0.05	-	-
3.3	в мун-ой соб-ти	-	-	55 174	11.65	-	-
Итого земель		473 407	100	473 407	100	0	0

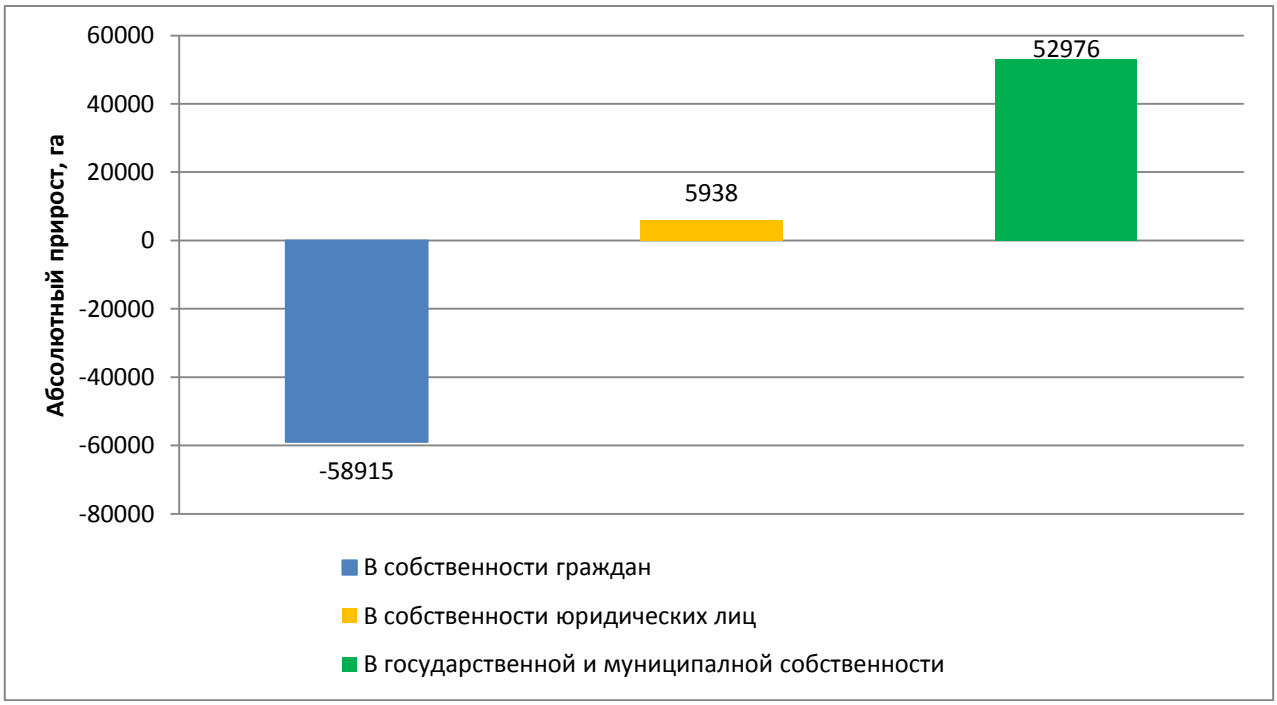


Рисунок 1 – Изменения в структуре земельного фонда Кудымкарского муниципального округа по формам собственности за период с 2012 по 2021 гг.

За исследуемый период произошли следующие изменения: из земель, находящихся в собственности граждан, было передано – 58 915 га, из них в собственность юридических лиц - 5 938 га, в государственную и муниципальную собственность – 52 976 га.

Таблица 2 – Изменения площадей категорий земельного фонда Кудымкарского муниципального округа за период с 2012 по 2021 гг., га

№ п/п	Категории земель	Общая площадь				Абсолютный прирост, га	Темп роста, %
		01.01.2013 г.		01.01.2022 г.			
		га	%	га	%		
1	Земли сельскохозяйственного назначения	169 368	35.78	169 031	35.71	- 337	99.80
2	Земли населенных пунктов	7 029	1.48	7 160	1.51	+ 131	101.86
3	Земли промышленности …	1 848	0.39	1 858	0.39	+ 10	100.54
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	30	0.01	44	0.01	+ 14	146.67
5	Земли лесного фонда	258 783	54.66	258 783	54.66	0	0
6	Земли водного фонда	-	-	182	0.04	0	0
7	Земли запаса	36 349	7.68	36 349	7.68	0	0
Итого земель		473 407	100	473 407	100	0	0



Рисунок 2 – Изменение в структуре земельного фонда Кудымкарского муниципального округа по категориям за период с 2012 по 2021 гг.

За исследуемый период произошли следующие изменения: из земель с/х назначения было переведено 337 га земель в другие категории земель, а именно – 131 га в земли населенных пунктов, 10 га в земли промышленности, 14 га в земли особо охраняемых территорий и объектов.

Площади земель лесного и водного фондов, а также земли запаса не изменились.

Таблица 3 – Изменения площадей угодий Кудымкарского муниципального округа за период с 2012 по 2021 гг., га.

№ п/п	Вид угодья	Общая площадь				Абсолютный прирост, га	Темп роста, %
		01.01.2013 г.		01.01.2022 г.			
		га	%	га	%		
Сельскохозяйственные угодья:							
1	Пашня	104 230	22.02	104 220	22.01	- 10	99.99
2	Залежь	76	0.02	76	0.02	0	0
3	Многолетние насаждения	195	0.04	195	0.04	0	0
4	Сенокосы	22 867	4.82	22 867	4.83	0	0
5	Пастбища	10 836	2.29	10 836	2.29	0	0
	Итого с/х угодий	138 204	29.19	138 194	29.19	- 10	99.99
Несельскохозяйственные угодья:							
6	Лесные площади, в т.ч.:	315 922	66.73	315 922	66.73	0	0
6.1	покрытые лесами	304 474	64.31	304 474	64.31	0	0
6.2	не покрытые лесами	11 448	2.42	11 448	2.42	0	0
7	Под древесно-кустарниковой растительностью	3 677	0.78	3 677	0.78	0	0
8	Под водой	1 904	0.40	1 904	0.40	0	0
9	Земли застройку	2 519	0.53	2 584	0.55	+ 65	102.58
10	Под дорогами	9 075	1.92	9 077	1.92	+ 2	100.02
11	Болота	477	0.10	477	0.10	0	0
12	Нарушенные земли	231	0.05	231	0.05	0	0
13	Прочие земли	1 305	0.28	1 248	0.26	- 57	95.63
14	Итого нес/х угодий	335 110	70.79	335 120	70.79	+ 10	100.00
15	В стадии Мелиоративного строительства и восстановления плодородия	93	0.02	93	0.02	0	0
16	Из всех угодий земель оленьи пастбища	0	0	0	0	0	0
Итого земель:		473 407	100	473 407	100	0	0

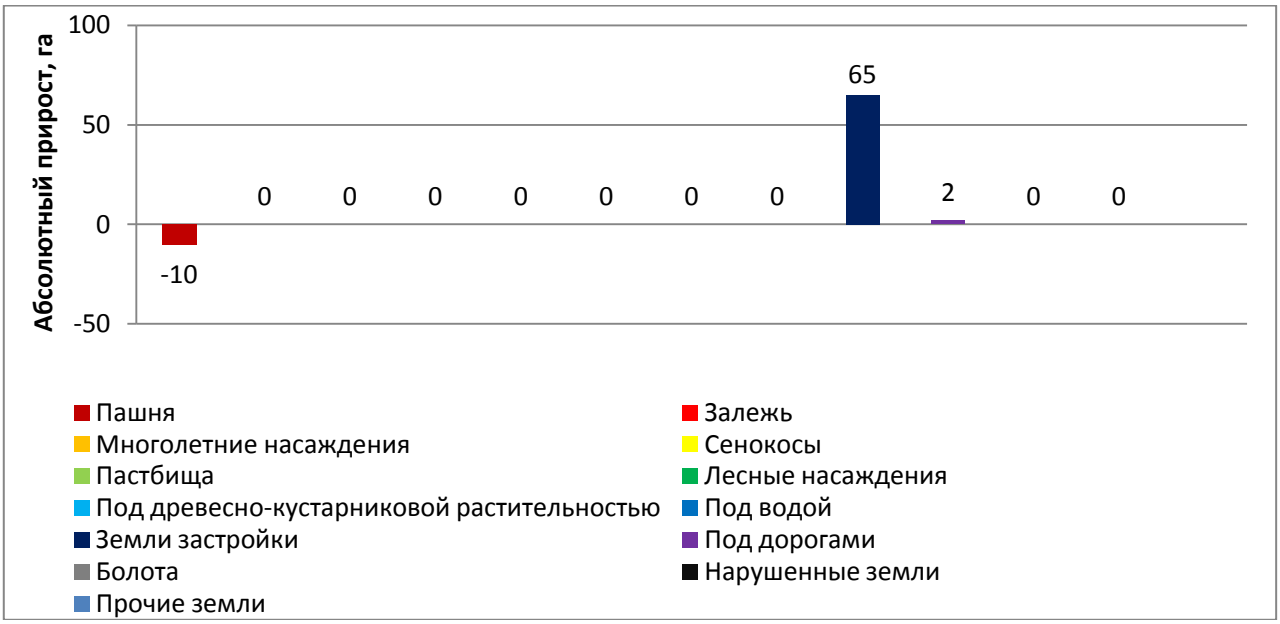


Рисунок 3 – Изменения в структуре земельного фонда Кудымкарского муниципального округа по угодьям за период с 2012 по 2021 гг.

За исследуемый период произошли следующие изменения:

1. Общая площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась на 10 га. За счет уменьшения площади пашни на 10 га. Площади таких сельскохозяйственных угодий, как залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища не изменилась.

2. Общая площадь несельскохозяйственных угодий увеличилась на 10га за счет земель сельскохозяйственного назначения. При этом между несельскохозяйственными угодьями произошли изменения. А именно увеличилась площадь земель под застройку на 65 га и под дорогами на 2 га, но уменьшилась площадь прочих земель на 57 га.

Таблица 4 – Изменения площадей земель по видам использования Кудымкарского муниципального округа за период с 2012 по 2021 гг., га

№ п/п	Вид использования земель	Общая площадь				Абсолютный прирост, га	Темп роста, %
		01.01.2013 г.		01.01.2022 г.			
		га	%	га	%		
1.	Земли жилой застройки, из них:	369	5.25	465	6.50	+ 96	126.02
1.1	многоэтажной	7	0.10	7	0.10	0	100.00
1.2	индивидуальной	362	5.15	458	6.40	+ 96	126.52
2.	Земли общественно-деловой застройки	255	3.63	260	3.63	+ 5	101.96
3.	Земли промышленности	63	0.90	63	0.88	0	100.00
4.	Земли общего пользования	1 965	27.96	1 965	27.44	0	100.00
5.	Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	-	-	-	-	-	-
6.	Земли сельскохозяйственного использования	4 241	60.34	4 301	60.08	+ 60	101.41
7.	Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами	17	0.24	17	0.24	0	100.00
8.	Земли лесничеств и лесопарков	6	0.09	6	0.08	0	100.00
9.	Земли под водными объектами	13	0.18	13	0.18	0	100.00
10.	Земли под военными и иными режимными объектами	-	-	-	-	-	-
11.	Земли под объектами иного специального назначения	1	0.01	1	0.01	0	100.00
12.	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	99	1.40	69	0.96	- 33	69.70
Итого земель:		7 029	100	7 160	100	+ 131	101.86

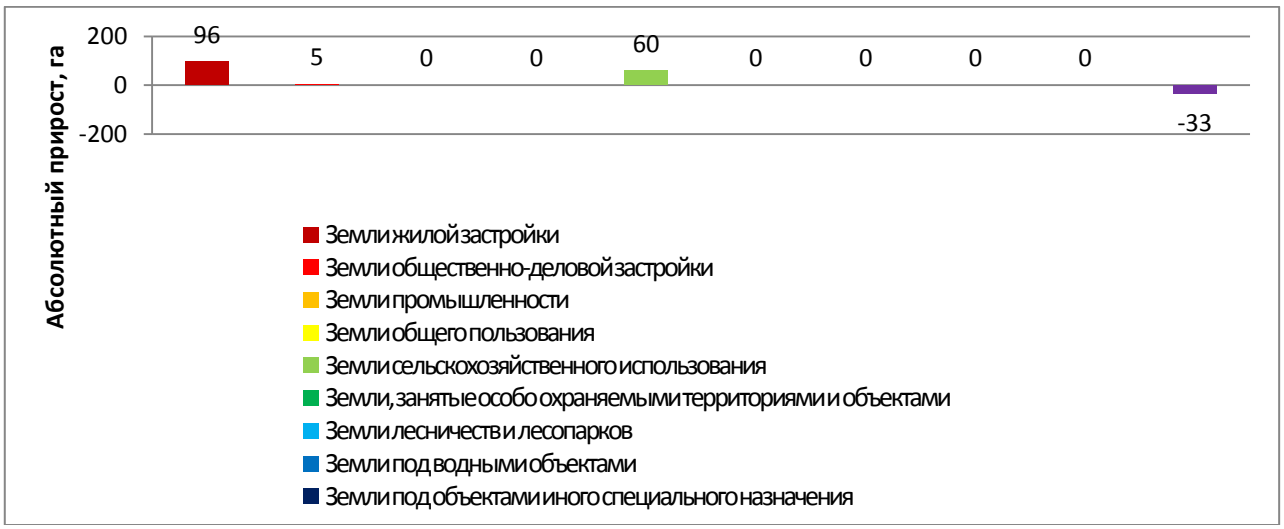


Рисунок 4 – Изменения площадей земель Кудымкарского муниципального округа по видам использования за период с 2012 по 2021 гг.

За исследуемый период произошли следующие изменения:

1. Увеличились площади земель жилой застройки на 96 га, земель общественно-деловой застройки – 5 га и земель сельскохозяйственного использования – 60 га.

2. Снизилась площадь земель, не вовлеченных в градостроительную деятельность на 33 га.

Таким образом, проследив изменения, произошедшие в структуре земельного фонда Кудымкарского муниципального округа по формам собственности, категориям и угодьям за период 2012-2021 гг. можно отметить следующие процессы, повлиявшие на перераспределение земель:

1. Предоставление земель из частной собственности физических лиц в собственность юридических лиц, а также в государственную и муниципальную собственность.

2. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другие категории земель.

3. Снижение площади пашни и прочих земель в связи со строительством и размещением дорог.

Также был составлен прогноз использования земельных ресурсов по категориям на краткосрочный период (3-5 лет), т.е. на 1 января 2025 и 2027 года. При составлении прогноза использовался метод экстраполяции.

Таблица 5 – Сводная таблица по категориям земель Кудымкарского муниципального округа Пермского края с учетом прогноза на 1 января 2025 и 2027 года, га

Категории земель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2024	2026
Земли сельскохозяйственного назначения	169368	169184	169166	169166	169080	169062	169052	169052	169050	169031	168979	168960
Земли населенных пунктов	7029	7029	7046	7046	7132	7150	7160	7160	7160	7160	7 186	7 196
Земли промышленности	1 848	1 850	1 851	1 851	1 851	1 851	1 851	1 851	1 853	1 858	1 854	1 855
Земли особо охраняемых территорий и объектов	30	30	30	30	30	30	30	30	30	44	44	44
Земли лесного фонда	258783	258783	258783	258783	258783	258783	258783	258783	258783	258783	258783	258783
Земли водного фонда	-	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
Земли запаса	36 349	36 349	36 349	36 349	36 349	36 349	36 349	36 349	36 349	36 349	36 349	36 349
Итого	473407	473407	473407	473407	473407	473407	473407	473407	473407	473407	473407	473407



Рисунок 5 – Прогнозные изменения площадей земель по категориям земель Кудымкарского муниципального округа за период с 2021 по 2026 гг., га

По состоянию на 1 января 2025 года снизятся площади земель с/х назначения на 52 га, земель промышленности на 4 га и произойдет увеличение площади земель населенных пунктов на 26 га по сравнению с площадями по состоянию на 1 января 2022 г.

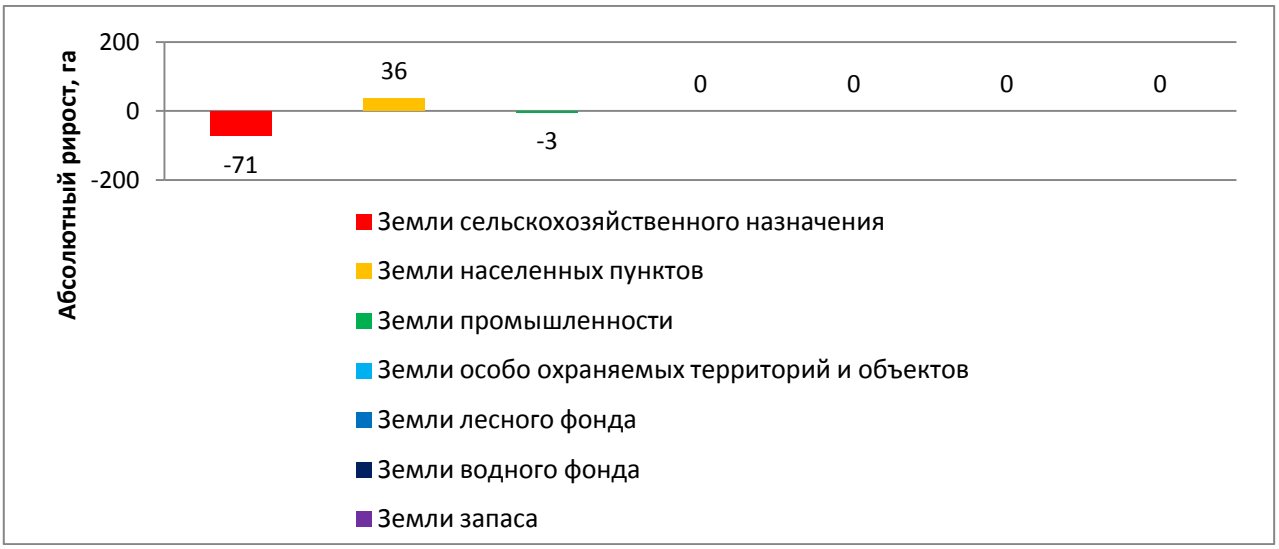


Рисунок 6 – Прогнозные изменения площадей земель по категориям земель Кудымкарского муниципального округа за период с 2021 по 2026 гг., га

По состоянию на 1 января 2027 года снизятся площади земель с/х назначения на 71 га, земель промышленности на 3 га и произойдет увеличение площади земель населенных пунктов на 36 га по сравнению с площадями по состоянию на 1 января 2022 г.

При составлении анализа и прогноза использования земельных ресурсов в Кудымкарском муниципальном округе выявлена одна следующая негативная тенденция:- перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов, а именно под жилую застройку и под дороги.

В настоящее время достаточно тяжело избежать сохранения земель сельскохозяйственного назначения, граничащих с землями населенных пунктов по причине необходимости предоставления земель для несельскохозяйственных нужд [7].

Для Кудымкарского муниципального округа необходимо:

1. Провести анализ использования земель и выявить участки для целей вовлечения их под жилищное строительство в границах населенных пунктов и прилегающих к ним территорий.

2. Определить наиболее эффективный вариант использования выявленных земельных участков и территорий для строительства.

3. Провести анализ использования земель сельскохозяйственного назначения и выявить не используемые участки для вовлечения их в аграрный оборот.

4. Проведение перевода малопродуктивных угодий в более продуктивные в целях устранения пространственных недостатков: раздробленности, мелко контурности, вкрапливаний, вклиниваний и др.

5. Выявить ветхие, аварийные объекты жилой застройки и возвести на их месте новое строительство для обеспечения жильем население в целях ограничения перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов под жилую застройку;

6. Выявить менее продуктивные и труднодоступные сельскохозяйственные угодья, непосредственно граничащие с землями населенных пунктов, и использовать их под расширение населенного пункта.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц. Сайт]. URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 03.04.2023).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц. Сайт]. URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 05.04.2023).

3. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц. Сайт]. URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 03.04.2023).

4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц. Сайт]. URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 06.04.2023).

5. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц. Сайт]. URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 03.04.2023).

6. Брыжко В.Г. Теоретические и методические основы управления развитием сельскохозяйственного производства и землепользования региона/ В.Г. Брыжко, Л.А. Кошелева, А.А. Пшеничников. – М.: Институт исследования товародвижения и конъюнктуры оптового рынка, 2015. – 224с.

7. Брыжко В.Г. Пути повышения эффективности аграрного землепользования региона (на материалах Пермского края) / В.Г. Брыжко, Л.А. Кошелева// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – №4. – 2009. – С.37-41.

8. Земельная политика: учебник для вузов / С.А. Липски. – 2-е изд., испр. И доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2023. – 192 с.

9. Земельный контроль: учебное пособие для вузов / Е. Ю. Колбнева, С. С. Викин, А. А. Харитонов, Н. В. Ершова, Е. В. Панин, - Воронеж: ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2016. – 200 с.

10. Прокуратура Пермского края [Электронный ресурс]: официальный сайт Прокуратуры Пермского края. – Режим доступа: https://epp.genproc.gov.ru/web/gprf.

11. Росреестр [Электронный ресурс]: официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа: https://rosreestr.ru.

12. Администрация Кудымкарского муниципального округа [Электронный ресурс]: официальный сайт Администрации Кудымкарского муниципального округа. – Режим доступа: https://www.admkud.ru/.

13. КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: официальный сайт КонсультантПлюс – Режим доступа: https://www.consultant.ru/.

УДК 711.4:332.3 (571.150)

Лебедева Л. В., доцент,lyuda.lebedeva.2015@bk.ru
Лучникова Н.М., зав. кафедрой, luchnikova@asau.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Барнаул

ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА БАРНАУЛА НА ПРИМЕРЕ КВАРТАЛА

Аннотация. Устойчивое развитие территории населенного пункта реализуется путем планирования использования земель, что показано на примере квартала в Центральном районе города – это экологически чистый, зелёный и перспективный микрорайон в нагорной части Барнаула, через разработку проекта планировки территории. Предложенные мероприятия по рациональному использованию данной территории способствуют более эффективному использованию земель населенного пункта, что улучшит экологическое состояние данной территории и повысит уровень жизни местного населения, а также увеличит поступление платежей от организации использования земель в бюджет города.

Ключевые слова: земли населенных пунктов, планирование использование земель, проект планировки, территориальные зоны

PLANNING OF LAND USE IN THE CITY OF BARNAUL ON THE EXAMPLE OF THE QUARTER

Annotation. Sustainable development of the territory of the settlement is realized by planning the use of land, which is shown by the example of a quarter in the Central district of the city – this is an ecologically clean, green and promising microdistrict in the mountainous part of Barnaul, through the development of a territory planning project. The proposed measures for the rational use of this territory contribute to a more efficient use of the lands of the settlement, which will improve the ecological condition of this territory and increase the standard of living of the local population, as well as increase the receipt of payments from the organization of land use to the city budget.

Keywords: lands of settlements, land use planning, planning project, territorial zones

Земля имеет три основные функции: основной природный ресурс, средство производства в сельском хозяйстве, базовый объект социально-экономических отношений. При организации рационального использования и охраны земли важно учитывать сложное взаимодействие всех указанных функций. Для современных условий характерна широкая трактовка понятий рационального, полного и эффективного использования земли. Наиболее сложным и многогранным является понятие рационального использования земли. Рациональность по смыслу означает целесообразность землепользования, то есть соответствие земельного отвода целям и задачам конкретного производства.

Создание комфортной жилой среды в городских условиях обусловлено наличием инфраструктуры и объектов соцкультбыта в микрорайоне при использовании земельного фонда под застройку. В связи с этим возникает необходимость грамотно уравновесить интересы застройщика, социальные условия населения и соблюдение норм и правил застройки.

В результате перед разработчиками проекта возникает целый ряд задач, которые вынуждают их увязывать существующие условия, нормы и требования с экономическими факторами [2].

В связи с чем, целью работы было разработка проекта планировки территории г. Барнаула с учетом вышеперечисленных обстоятельств.

Проект планировки территории разрабатывается на основании следующих нормативно правовых актов: Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 года, №190-ФЗ; Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ; СП 42.13330.2016 «СниП 2.07.0189*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; СанПиН 2.2.1/2.1.1.120003 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; ФЗ от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; ФЗ от 25.6.2002 № 73«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; постановление Администрации Алтайского края от 09.04.2015 №129 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края»; решение Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 №282 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа – города Барнаула Алтайского края»; постановление администрации города Барнаула от 25.11.2020 №1900 «Об утверждении порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению».

Объектом исследования выбран квартал, расположенный в нагорной части города в Центральном районе. Планируемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с кадастровым номером №22:63:050802, расположенного примерно в 570 м

по направлению на запад от ориентира: ул. Нагорная, 6-я, 11б г. Барнаула Алтайского края. Общая площадь территории составляет 20,0044 га. Плотность населения 325 чел./га (рис. 1).



Рисунок 1 - Местоположение объекта исследования

Транспортная инфраструктура отсутствует – подъезд к земельному участку осуществляется по существующим внутрихозяйственным грунтовым дорогам и дорогам со щебеночным покрытием, сформированным в период использования территории в сельскохозяйственных целях. Объекты социально-бытовой застройки на планируемой территории и прилегающих участках отсутствуют.

Планировочные ограничения, определяющие зонирование территории, представлены следующими зонами с особыми условиями использования территорий (рис. 2):

- санитарно-защитная зона водоводов диаметром 1200мм;
- охранная зона спаренной ВЛ 220кВ.

По территории земельного участка проходит граница 4 подзоны приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226. 4 подзона ограничивает использование земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в пределах подзон приаэродромной территории установленной в соответствии с воздушным кодексом РФ, ст. 47, п. 3.4: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Проектом планировки не предусмотрено размещение объектов, указанных в данном пункте.

Изучение картографических материалов и результаты исследования территории на местности показали, что здесь размещается два жилых многоквартирных 16-этажных дома, расположенные в западной части квартала по ул. Нагорная 6-я, 15г/8 и 9, построенных строительной компанией «Домстрой Барнаул» и малоэтажный жилой дом (существующий) по адресу: ул. Нагорная 6-я, 11б расположен в восточной части квартала.

Кроме того, в данный момент ведется строительство 16-ти этажных жилых домов ул. Нагорная 6-я, 15г/2, 15г/5 (два корпуса), 15г/6, 15г/7, 15г/10 расположены в северной и южной частях квартала (рис. 3).

Согласно, генерального плана города данная территория относится к территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1)

Размещение объектов выполнено с учетом территориальных зон, определенных «Правилами землепользования и застройки городского округа г. Барнаула».



Рисунок 2 – Карта зон с особыми условиями использования территории



Рисунок 3 – Схема существующей ситуации

Местоположение квартала обеспечивает возможность развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, транспортно-пешеходных связей

Проектным предложением предусмотрена застройка многоэтажными зданиями высотой 16-24 этажей. В части зданий предполагается размещение на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения, а также запроектированы подземные автопарковки.

В центре проектируемого квартала предлагается дошкольное образования на 300 мест и трехэтажная средняя общеобразовательная школа до 1100 мест со спортивным ядром (рис. 4).



Рисунок 4 – Схема планировочной структуры застройки квартала

Система озеленения проектируется в соответствии с планировочной структурой и существующими природными условиями. Пространственная организация озеленённых территорий, заложенная в проекте, направлена на осуществление трёх функций:

1. Организация спорта и отдыха населения;
2. Улучшение санитарно-гигиенического состояния жилой среды;
3. Эстетическое совершенствование среды жилого района;

Проектом предусматриваются следующие виды озеленения: озеленение мест отдыха общего пользования, озеленение вдоль улиц и дорог, рекреационные зоны, площадки для детского отдыха, зоны естественных природно-ландшафтных территорий.

Система озеленения представлена озеленением вдоль улиц и дорог жилой и общественной застройки.

В проекте планировки предлагается размещение зон отдыха и аллей для повседневного отдыха населения и проведения массовых мероприятий.

Площадь озелененных территорий общего пользования – аллей, размещаемых на территории проектируемого земельного участка 5,19 Га, что составит 7,92 кв.м на чел.

Расчетная численность жителей квартала составит 5943 человек, которая увеличится в 9 раз, а площадь жилого фонда увеличится почти в 9,7 раз.

Анализируя схему размещения объектов социального значения по нормам градостроительства выявлено, что поликлиника находится в доступном радиусе от проектируемого квартала, поэтому медицинские учреждения не проектируются.

Красные линии разработаны в составе проекта планировки на основании схемы планировки территории с эскизом застройки. Красные линии определены границами, отделяющими территории микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц и проездов.

Транспортная инфраструктура территории земельного участка не сформирована.

Проектом предложены места по организации внутриквартальных проездов и улиц (рис. 5).

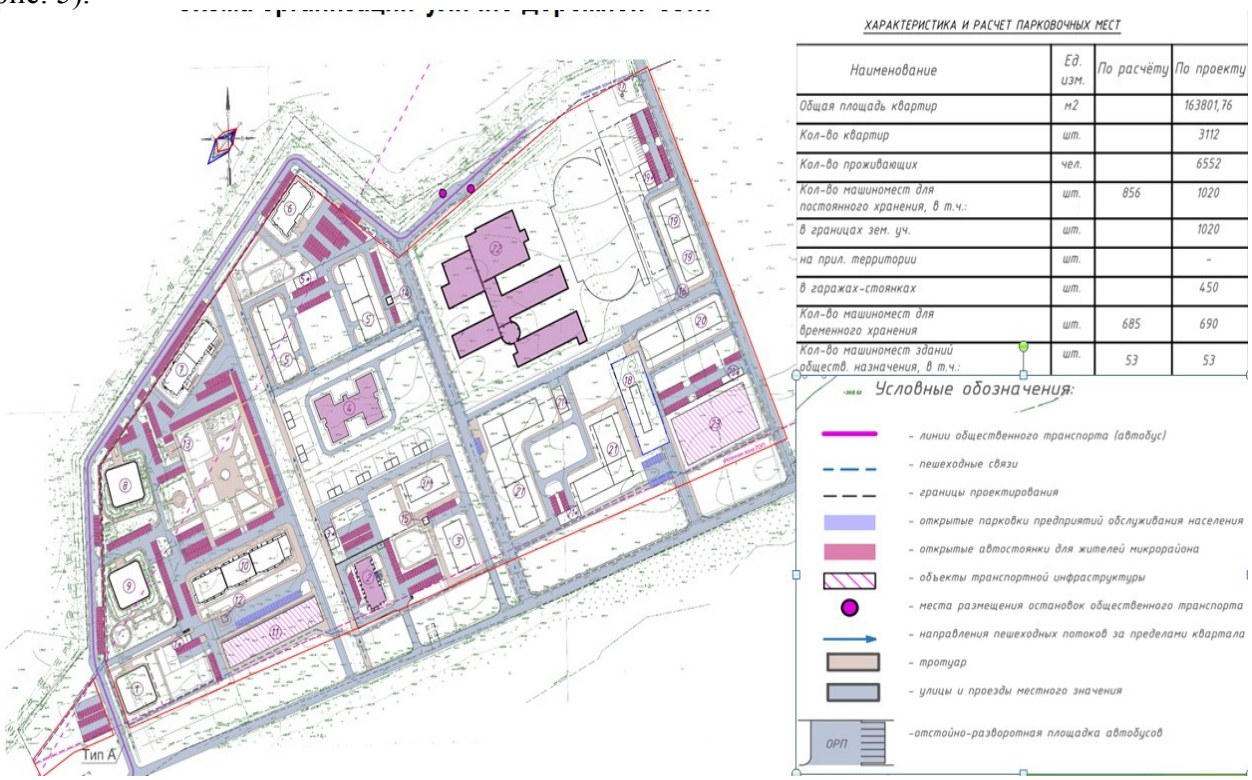


Рисунок 5 – Схема организации улично-дорожной сети

Транспортная связь территории квартала с общественным центром города и с соседними кварталами осуществляется по улице местного значения до пересечения с л. Нагорной 6-я и Ляпидевского (в соответствии с 098.00-ПП.2 разработанным ООО «СтройГАЗ-Проект».

Проектом предусмотрено создание благоприятной среды жизнедеятельности с соблюдением принципа разделения пешеходных и автотранспортных потоков. Для обслуживания отдельных групп жилых домов предложено использование т.н. «петлевых» проездов, что в значительной мере улучшает возможность маневрирования автотранспорта эксплуатации и ремонта объектов капстроительства, и обеспечивает инженерное оборудование территории с точки зрения снегоочистки и отвода ливневых и талых вод.

Ширина проезжей части внутриквартальных проездов принята 5,5–7,5 метров.

Профиль улиц задан генеральным планом города.

Проектом предусмотрено 1763 парковочных мест, как для временного, так и для постоянного хранения автомобилей.

Проектом предусмотрено максимальное использование существующих коммуникаций и инженерных сетей с последующей их реконструкцией.

Экономическая эффективность проектных мероприятий будет складываться из выручки от реализации жилых площадей и гаражных мест, а также от сбора налога. Расчет экономической эффективности от реализации нового строительства представлен в таблице 1.

Таблица 1 - Экономическая эффективность от реализации нового строительства

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Стоимость строительства	Рыночная стоимость
1	Средняя стоимость жилого фонда за 1м^2	тыс.руб.	47	94
2	Общая рыночная стоимость жилищного строительства (148,58 тыс. кв. м)	млн. руб.	6983,26	13996,5
3	Объекты общественного и административного назначения (21,665 тыс. кв. м)	млн. руб.	1018,26	2036,51
4	Объекты транспортной инфраструктуры подземных гаражей-стоянок и стоянок для постоянного хранения автомобилей 1763 мест ×18,6м^2 ×32000 руб. (строительство) 1763 мест ×18,6м^2 ×45000 руб (реализация)	млн. руб.	1049,38	1475,63
	Итого	млн. руб.	9050,9	17508,64
5	Инженерные сети и сооружения	5%	452,54	
6	Инженерная подготовка территории	20%	1810,18	
	Итого строительство		11313,62	
8	Арендная плата за землю на время строительства (24 месяца ×711 р/м^2)	млн. руб.	65,74	
	Итого затраты	млн. руб.	11379,36	
	Итого прибыль	млн. руб.		6129,28

Согласно расчетам, затраты инвестора составят 11379,36 млн.руб, а при идеальных условиях продажи (100%) общий доход 17508,64 млн.руб., и прибыль 6 129,28 млн.руб.

Экономическая эффективность проектных мероприятий от сбора налога представлена в таблице 2.

Таблица 2-Экономическая эффективность проектных мероприятий от сбора налога

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Значения
1	Площадь нового жилого строительства, облагаемая налогом	м^2	79637,5
2	Площадь земельных участков под объектами общественного назначения	м^2	38833
3	Площадь земельных участков для хранения автотранспорта	м^2	9446
4	Удельный показатель кадастровой стоимости жилого строительства	руб/м^2	5265,52
5	Удельный показатель кадастровой стоимости ЗУ объектов «общественного использования»	руб/м^2	3355,98
6	Удельный показатель кадастровой стоимости ЗУ «Транспорт»	руб/м^2	2501,89
7	Ставка налога на имущество физических лиц	%	0,3
8	Ставка налога для нежилых зданий	%	1,5
9	Ставка налога для объектов обслуживания и предпринимательской деятельности	%	1,5
10	Сумма налога на имущество физических лиц для жилого строительства	тыс.руб	1257,9
11	Сумма земельного налога для нежилых зданий	тыс.руб	1954,841
12	Сумма земельного налога с участков для хранения автотранспорта	тыс.руб	354,492
	Общая сумма ежегодного налога	тыс.руб	3567,233

После проектных мероприятий налог на имущество составит 3567,233 тыс. руб.

Это говорит о том, что разработанный проект планировки территории даст возможность более эффективно использовать городские земли, улучшит экологическое состояние данной территории.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ.
2. Лебедева Л.В., Лучникова Н.М. Организация рационального использования городских земель// Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения: материалы всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции, Барнаул 20 апреля 2021г. – Барнаул: Алтайский ГАУ, 2021.-1 DVD-R (12 МБ) – Систем. Требования: Intel Pentium 1,6 GHz и более; 512 Мб (RAM); Microsoft Windows 7 и выше; Adobe Reader.-Загл. С титул.экрана.-Текст: электронный. – С. 39–46
3. Материалы по обоснованию проекта планировки
4. Правила землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края.
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 г. № 1034/пр.

УДК 349.4

Матвеева А.В. старший преподаватель, nevmienko@yandex.ru
Калюжная А.Г. студентка, 89892747564k@gmail.com
Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина, Краснодар

ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ И ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Аннотация. В статье рассматриваются вариант перераспределения земель муниципальной и частной собственности в кадастровом квартале 23:26:0103003. Участок муниципальной собственности находится в центре квартала и не имеет отдельного прохода или проезда, поэтому наилучшим вариантом считается перераспределение земель.

Ключевые слова: земельный участок; перераспределение земель.

ENSURING THE RATIONAL USE OF LAND BY REDISTRIBUTION OF MUNICIPAL LAND PLOTS AND PRIVATE PROPERTY

Annotation. The article considers the option of redistribution of municipal and private property lands in the cadastral quarter 23:26:0103003. The plot of municipal property is located in the center of the block and does not have a separate passage or passage, so the best option is considered to be the redistribution of land.

Keywords: land plot; land redistribution.

Согласно Земельного кодекса РФ (ЗК РФ), образование земельного участка может быть осуществлено путем перераспределения земель, при котором можно увеличить участок частной собственности, присоединив к нему участок муниципальной или государственной собственности. Актуальность данного образования участка обусловлено необходимостью рационального использования земель «остаточных» участков в границах кадастровых кварталов земель населенных пунктов. Такие участки не поставлены на государственный кадастровый учет (ГКУ), и, зачастую, используются самовольно соседними землепользователями [17].

Рассмотрим случай, когда земельный участок муниципальной собственности расположен внутри квартала и«заблокирован» другими поставленными на ГКУ земельными участками со всех сторон, из-за чего доступ к землям общего пользования (дороге) отсутствует (рисунок 1).

Публичная кадастровая карта (фрагмент)	Градостроительное зонирование (фрагмент)
	
– рассматривай участок муниципальной собственности в кадастровом квартале 23:26:0103003	– зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) – рассматривай участок муниципальной собственности

Рисунок 1 – Расположение земельного участка муниципальной собственности в ст. Северской Краснодарского края

На рисунке 1 также представлен фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Северского сельского поселения Краснодарского края. ПЗЗ необходимо учитывать при формировании участка в границах населенного пункта, т.к. для каждой зоны предусмотрены градостроительные параметры (например, минимальная и максимальная площадь участка, процент застройки и т.д.).

В соответствие с ПЗЗ Северского сельского поселения Краснодарского края данный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). На основании утвержденного решения Совета Северского сельского поселения Северского района №346, в ПЗЗ самым подходящим видом разрешенного использования (ВРИ) является «ведение огородничества», по следующим параметрам, указанным на рисунке 2 [19].



Рисунок 2 – Параметры ВРИ «ведение огородничества» в ПЗЗ Северского сельского поселения на 2023 год (зона Ж-1)

Первым этапом перераспределения земель является подготовка схемы расположения участка. Схема может быть выполнена самим гражданином самостоятельно благодаря специализированным программам, или с помощью кадастрового инженера. Для этого необходимо подготовить согласно статьи 11.10 ЗК РФ схема расположения земельного участка представляет собой изображение границ образуемого земельного участка на кадастровом плане территории (КПТ), в которой указывается площадь земельного участка, подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального

планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории [17].

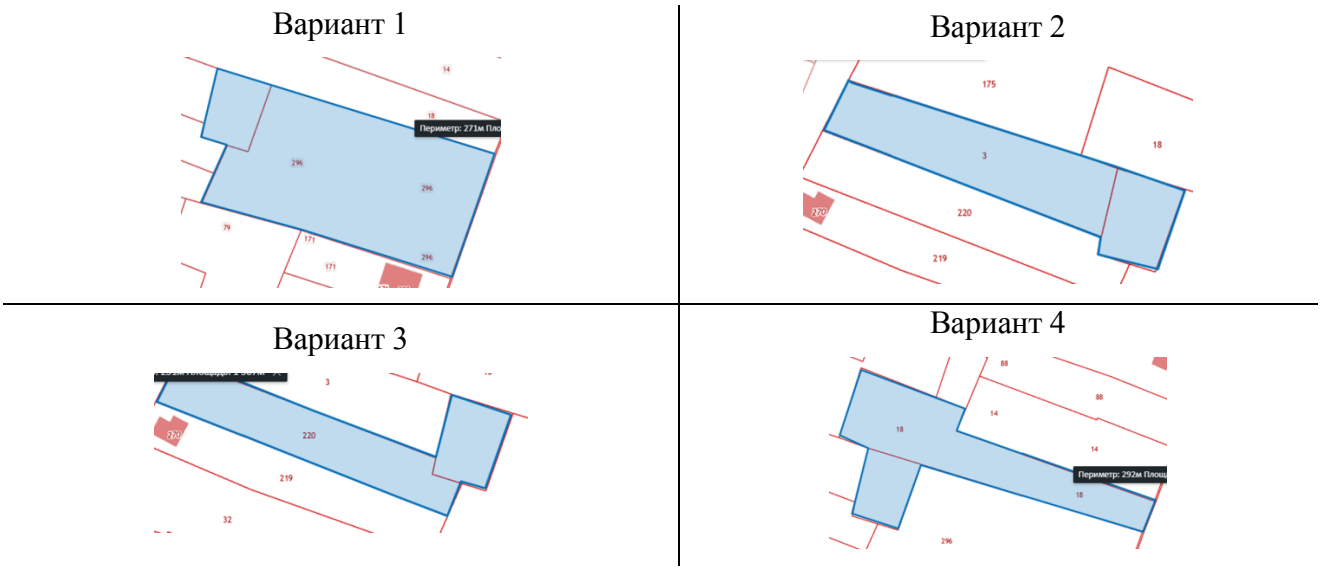


Рисунок 3 – Варианты схемы перераспределения земельного участка в квартале 23:26:0103003

При варианте 1 – земельный участок с кадастровым номером:296, площадью 3333 кв.м, расположенный в ст. Северской по ул. Толстого, д. 55, земли населенных пунктов, с ВРИ ЛПХ, принадлежит на праве собственности гражданину А. путем перераспределения образовываемый участок приобретает площадь 3696 кв.м. Вариант 2: участок 23:26:0103003:3, площадью 1235 кв.м путем перераспределения может быть увеличен до1598 кв.м. При варианте 3, участок 23:26:0103003:220, площадью 1148 кв.м, увеличивается до 1511 кв.м. При варианте 4, участок 23:26:0103003:18, площадью 1630 кв.м, будет увеличен до 1993 кв.м. При образование нового участка все характеристики свойственные земельному участку, к которому осуществляется перераспределение сохраняются (категория, вид разрешенного использования). Кроме площади участка и кадастровой стоимости.

После утверждения схемы распоряжения земельного участка администрация МО Северский район заключает соглашение о перераспределение земельного участка с заявителем. В таблице 1 приведены технико-экономические показатели перераспределения земельных участков, согласно рисунка 3.

Таблица 1 – Технико-экономические показатели вариантов перераспределения земельных участков частной и муниципальной собственности в квартале 23:26:0103003

Показатель	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
Кадастровый номер смежного участка частной собственности в квартале	:296	:3	:220	:18
Кадастровая стоимость, руб.	2656634,3	1270148,1	1184494,9	1420952,5
Существующая площадь участка частной собственности, кв.м.	3333	1235	1148	1630
Расчетный УПКС, руб./кв.м.	718,79	791,86	786	695,86
Площадь участка муниципальной собственности, кв.м.	363	363	363	363
Площадь участка частной собственности после перераспределения, кв.м.	3696	1598	1511	1993
Стоимость выкупа участка при перераспределении, % от кадастровой стоимости	15	15	15	15
Стоимость выкупа участка при перераспределении, руб.	39138,12	43116,78	42797,70	37889,58

Рассчитав стоимость выкупа перераспределения смежных земельных участков, рассмотрим сроки процедуры оформления.



Рисунок 4 – Технико-экономическое обоснование процедуры перераспределения земельного участка

Согласно, рисунка 4, приблизительный срок составляет три месяца с момента обращения к кадастровому инженеру для формирования схемы расположения земельного участка с указание графического изображения расположения участка, и текстового – с указание координат границ участка [6, 13, 17].

Согласно рисунка 4, процедура полного оформления участка при перераспределении земель составляет приблизительно 90 дней, затраты по оформлению и регистрации прав заявитель берет на себя.

Таким образом, участок муниципальной собственности, который находится в центре квартала и не имеет отдельного прохода или проезда, для администрации района рациональнее предоставить смежным землепользователям в рамках процедуры перераспределения. При этом в бюджет муниципального образования могут поступить средства от продажи участка за 15% от кадастровой стоимости, что составляет от 37 889,58 руб. до 43 116,48 руб. при разных вариантах (таблица 1).

Для выявления новых участков муниципальной собственности можно использовать географические информационные системы [1, 14, 15], инвентаризацию земель или комплексные кадастровые работы [3, 7, 10], которые особенно актуальны в рамках создания Национальной системы пространственных данных. Вновь выявленные участки после проведения кадастровых работ, ГКУ и регистрации прав могут стать объектом земельных отношений, как арендных, так и купли-продажи, включая перераспределения земель. Что в свою очередь будет способствовать не только поступлению земельных платежей (арендная плата или земельный налог), но и обеспечению рационального использования земель (невозможности самовольного использования, деградации и т.д.).

Библиографический список

1. Географические информационные системы : учебно-методическое пособие / Л. Ф. Шибеко, Е. В. Яроцкая, Е. Н. Мисюгина [и др.]. – Краснодар : Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2014. – 108 с.

2. Жаданова, Т. В. Основы кадастра недвижимости : учебно-методическое пособие / Т. В. Жаданова, А. В. Хлевная. – Краснодар : Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2013. – 41 с.

3. Журидова, В. Н. Комплексные кадастровые работы в Краснодарском крае / В. Н. Журидова, А. В. Матвеева // Студенческие научные работы землеустроительного факультета : Сборник статей по материалам Всероссийской студенческой научно-практической конференции, Краснодар, 28 февраля 2018 года / Ответственный за выпуск И.В. Соколова. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2018. – С. 102-106.

4. Матвеева А.В., Государственный земельный надзор как инструмент управления земельными ресурсами / А.В. Матвеева, А.С. Мизина, Е.В. Яроцкая // Эпомен. – 2019. – № 25. – С. 175-181.

5. Науменко Н.О. Проблемы несоблюдения градостроительных регламентов на примере земельного участка в МО г. Новороссийск / Н.О. Науменко, А.В. Матвеева // Дневник науки. – 2020. – № 10 (46). – С. 32.

6. Перов А. Ю. Основы кадастра недвижимости: учеб.пособие // А. Ю. Перов, М. В. Сидоренко, А. В. Матвеева. – Краснодар: КубГАУ, 2020. – 66 с

7. Репина, А. В. Необходимость проведения комплексных кадастровых работ в кадастровом квартале 23:43:0129001 мо Г. Краснодар / А. В. Репина, А. С. Куценко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : Сборник статей по материалам III Всероссийской научно-практической конференции, Краснодар, 23 апреля 2021 года / Отв. за выпуск Е.В. Яроцкая. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2021. – С. 294-300.

8. Сазанова, Е. А. Соблюдение градостроительных регламентов на землях населенных пунктов в мо Г. Краснодара / Е. А. Сазанова, А. В. Матвеева // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов : Материалы международной научно-практической конференции, Улан-Удэ, 25–27 апреля 2022 года / Под общей редакцией Л.О. Григорьевой. – Улан-Удэ: Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова, 2022. – С. 167-170.

9. Хлевная А.В. Совершенствование государственного земельного надзора за использованием земельных участков АПК, находящихся в собственности юридических лиц / А.В. Хлевная, Е.А. Шейкина // В сборнике: Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник статей по материалам IX Всероссийской конференции молодых ученых. Ответственный за выпуск: А.Г. Кощаев. – 2016. – С. 1129-1130.

10. Хлевная, А. В. Актуальность проведения комплексных кадастровых работ в границах кадастрового квартала на землях сельскохозяйственного назначения / А. В. Хлевная, А. С. Сороколетова // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : Сборник статей по материалам IX Всероссийской конференции молодых ученых, Краснодар, 24–26 ноября 2015 года / Ответственный за выпуск: А.Г. Кощаев. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет, 2016.

11. Хлевная, А. В. Возможность применения данных государственного кадастра недвижимости при планировании использования земель / А. В. Хлевная, О. А. Кардакова // . – 2015. – № 2(17). – С. 124-127. – EDN TXLRWR.

12. Шагина, М. Д. Развитие системы регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастра недвижимости / М. Д. Шагина, А. С. Сорокина, А. В. Хлевная // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : Сборник статей по материалам X Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 120-летию И. С. Косенко, Краснодар, 26–30 ноября 2016 года / Отв. за вып. А. Г. Кощаев. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2017. – С. 1756-1757.

13. Шеуджен, З. Р. Кадастр недвижимости / З. Р. Шеуджен, Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева. – Краснодар : Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2021. – 178 с.

14. Яроцкая, Е. В. Географические информационные системы : Учебное пособие / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, А. А. Дьяченко. – Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. – 146 с.

15. Яроцкая, Е. В. Географические информационные системы в землеустройстве и кадастрах / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, Д. А. Липилин. – Краснодар : Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2023. – 178 с.

16. Яроцкая, Е. В. Основы оценки объектов недвижимости / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, Я. В. Зайцева. – Краснодар : Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2020. – 66 с.

17. Правовая системаКонсультантПлюс.[Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/

18. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://pkk.rosreestr.ru

19. Федеральная государственная информационная система территориального планирования [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://fgistp.economy.gov.ru/

УДК332.37

Назаренко М.В.студент, osn.ten@yandex.ru
Донской Государственный Технический Университет, Ростов-на-Дону

ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация: рассматриваются проблемы рационального использования сельскохозяйственных земель, причины ухудшения качества почвы, а также способы минимизации негативного воздействия

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, рациональное использование, охрана сельхоз земель

PROBLEMS OF ORGANIZATION OF RATIONAL USE AND PROTECTION OF AGRICULTURAL LANDS

Abstract: the problems of rational use of agricultural land, the causes of deterioration of soil quality, as well as ways to minimize the negative impact are considered

Keywords: agricultural lands, rational use, protection of agricultural lands

Деградация почв и потеря почвенного плодородия прямо влияют на использование земель сельскохозяйственного назначения и устойчивость аграрного производства. В связи с этим, становится важным направлением экологизация сельского хозяйства и переход на производство органической сельскохозяйственной продукции.

Сохранение земельно-ресурсного потенциала сельского хозяйства неразрывно связано с проблемами, вызванными масштабным нарушением земель, загрязнением и деградацией почв, потерей почвенного плодородия. Эти проблемы стали особенно актуальны в последнее время, так как в результате человеческой деятельности земля и почва подвергаются значительному воздействию различных негативных факторов.

Одной из главных проблем является масштабное нарушение земель. К сожалению, во многих регионах мира происходит необратимый процесс их разрушения под воздействием разных факторов, таких как вырубка лесов, строительство инфраструктуры, неправильное использование земли и др. [4]

Вырубка лесов — это процесс, при котором леса уничтожаются для получения древесины или под застройку земли. Это приводит к уменьшению численности растительности и

животных, связанных с этими экосистемами, что в перспективе может привести к исчезновению целых видов.

Строительство инфраструктуры также может приводить к нарушению земель. При этом речь идет о строительстве дорог, мостов, туннелей и других объектов, которые могут потребовать большие участки земли. В результате строительства многие участки земли могут быть загрязнены и порушена природная баланс.

Наконец, неправильное использование земли может также вызывать серьезные проблемы. Это может включать в себя использование земли для сельскохозяйственного производства без учета последствий для почвы, использование земли для промышленных целей без качественной оценки воздействия на окружающую среду, а также другие формы нецелесообразного использования земли.

Все эти факторы могут негативно влиять на земли и природные экосистемы, приводить к деградации почв и уменьшению плодородности земли, что в свою очередь затрудняет использование земель в сельском хозяйстве и других отраслях.

Загрязнение почв является еще одной серьезной проблемой. Воздействие на почвы различных отходов, пестицидов и других токсичных веществ приводит к уменьшению его плодородия и прекращению цикла нормального развития цикла растительности. Это происходит из-за нескольких причин.

Во-первых, большое количество токсичных веществ вызывает нарушения физико-химического состава почвы и ее структуры. Это приводит к снижению численности микроорганизмов и других живых организмов, которые обеспечивают продуктивность почвы, а также к уменьшению содержания органических веществ, необходимых для поддержания долгосрочной плодородности почвы.

Во-вторых, токсичные вещества, такие как пестициды, вызывают проблемы в цикле развития растительности, поскольку они могут убивать не только вредоносных насекомых, но и полезных насекомых, таких как пчелы, бабочки и другие виды. Это может привести к снижению численности некоторых растений, таких как фрукты и овощи, что в свою очередь может повлиять на продукты питания высшего звена.

В-третьих, токсичные вещества могут проникать в грунтовые воды и загрязнять их. Это не только ухудшает качество воды, но также может приводить к угрозе здоровью людей и животных.

И наконец, подобные вещества могут оказывать отрицательное воздействие на растительность, снижая прочность корневой системы и способность растения к поглощению питательных веществ из почвы. В результате растительность начинает отмирать, а почва становится непригодной для использования в сельском хозяйстве и других отраслях.

Поэтому воздействие на почвы различных отходов, пестицидов и других токсичных веществ оказывает серьезное негативное воздействие на землю и природную среду, что необходимо учитывать при планировании и осуществлении хозяйственной деятельности.

В России возникли и неуклонно нарастают серьезные проблемы сохранения земельно-ресурсного потенциала сельского хозяйства, вызванные масштабным нарушением земель, загрязнением и деградацией почв, потерей почвенного плодородия. Эти проблемы условно можно разделить на три большие группы, к которым относятся:

— проблемы, связанные с деградацией почв и потерей почвенного плодородия в результате неправильного и истощительного ведения сельского хозяйства;

— проблемы, связанные с физическими и химическими воздействиями на почвы, приводящими к их нарушению, загрязнению, подтоплению и другим негативным явлениям.

— количественное сокращение земель сельскохозяйственного назначения, вызванное отторжением под промышленные и градостроительные нужды.

Деградация почв — это процесс, при котором почвенный плодородный слой утрачивает свои важные свойства, такие как структура, физико-химический состав, содержание минеральных элементов и органического вещества. Это может происходить под воздействием разных негативных факторов, таких как вырубка лесов, сильная эрозия, загрязнение и другие.

Деградация почвы — распространенное явление в мире и Европе. Хотя качество почвы может быть улучшено путем рекультивации, большинство антропогенных воздействий (в том числе сельскохозяйственная деятельность, иные виды землепользования, рекреационное воздействие, снижают качество почвы, прямо или косвенно вызывая ее деградацию.

Деградация почв имеет несколько серьезных последствий. Во-первых, это приводит к уменьшению плодородности земли, что отрицательно влияет на производство сельскохозяйственных культур. В результате снижается объем производства пищевых продуктов, что может вызвать голод и нехватку пищи в разных частях мира.

Во-вторых, деградация почв может вызывать серьезные экологические проблемы. Например, загрязненные почвы могут воздействовать на здоровье людей и животных, а также способствовать образованию ряда заболеваний.

В-третьих, деградация почв может вызывать проблемы с водными ресурсами, так как загрязнение почв может приводить к загрязнению грунтовых вод и поверхностных водных ресурсов, что оказывает разрушительное воздействие на экосистемы и жизнь животных.

И, наконец, деградация почв может усугублять уже имеющиеся проблемы, такие как изменение климата, эрозии почвы, пустыни и другие.

Деградация почв — это серьезная проблема, которая оказывает отрицательное воздействие на экосистемы и здоровье людей, поэтому необходимо разработать меры для ее предотвращения и ликвидации с целью обеспечения устойчивого развития нашей планеты. [2]

Количественное сокращение земель сельскохозяйственного назначения происходит по нескольким причинам, включая перераспределение земельного фонда для нужд промышленности и градостроительства. Это может привести к уменьшению площади земель, выделенных под сельское хозяйство, что означает снижение объема производимой продукции.

При этом главной причиной отторжения земель в пользу промышленных и градостроительных нужд является стремление к развитию экономики, городскую застройку и другие формы хозяйственной деятельности, которые требуют большие площади земли. В результате земли, ранее выделенные под сельское хозяйство, используются для других нужд, а это может привести к эрозии почвы, нарушению экосистем и другим серьезным последствиям.

Так же количественное сокращение земель сельскохозяйственного назначения может привести к разрушению экосистем, уменьшению производства сельскохозяйственной продукции и ухудшению экологической обстановки в целом. Поэтому необходимо разработать меры для охраны и восстановления земель, выделенных под сельское хозяйство, и обеспечения устойчивого развития нашей планеты. [3]

Ведущей причиной сложившегося положения является отсутствие побудительных стимулов у собственников земли к сохранению почвенного плодородия. В настоящее время в России ведение сельского хозяйства осуществляется в условиях мало эффективного государственного и общественного контроля за качеством сельскохозяйственных угодий.

Несоблюдение агроэкологических ограничений и требований привело к тому, что после проведения земельной реформы и перехода значительного количества земель в частные руки большое количество производителей сельхозпродукции перешло к производству монокультур, имеющих максимальную рыночную цену, поскольку основной целью их деятельности было получение прибыли преимущественно на первых стадиях организации сельскохозяйственного производства. Следствием перехода к монокультурам стал отказ от паров и возделывания культур, позволяющих восстанавливать естественное плодородие земли.

Невосполнимый ущерб почвенному плодородию наносит переуплотнение почвы, вызванное применением тяжелой техники и увеличением способов обработки культур при их выращивании; засоление почвы, вызванное применением минеральных удобрений в избыточном количестве; увеличение кислотности почвы, вызванное прекращением известкования почв и ряд других негативных явлений.

Самыми мощными источниками загрязнения почвенных покровов являются крупные комбинаты цветной металлургии. В прилегающих к ним землях зарегистрированы высокие

уровни тяжелых металлов, относящихся к повышенному классу опасности. Объясняется это, прежде всего тем, что на горнодобывающих предприятиях отрасли все еще преобладает открытый способ добычи минерального сырья. В десятках городов вблизи металлургических предприятий в почвенном покрове обнаружены тяжелые металлы в количестве, равном или превышающем ПДК. [1]

Так же вопросы сохранения и использования почв, снятых при проведении горных и строительных работ, являются слабо регламентированными в большинстве стран мира. Это может приводить к серьезным экологическим проблемам, таким как загрязнение почв и грунтовых вод.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее 3 следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением установленных земельным законодательством Российской Федерации требований рационального использования земли:

— снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15 процентов или более;

— снижение кислотности в кислых почвах (pH_KCl) на 10 процентов или более;

— повышение щелочности в щелочных почвах (pH H2O) на 10 процентов или более;

— снижение содержания подвижного фосфора (мг/кг почвы) на 25 процентов или более;

— снижение содержания обменного калия (мг/кг почвы) на 25 процентов или более».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2012 г. установлены признаки неиспользования земельных участков, которые могут привести к их принудительной изъятию у собственника в судебном порядке. Среди таких признаков -–отсутствие обработки почвы на пашне или отказ от выращивания сельскохозяйственных культур, а также отсутствие ухода за многолетними насаждениями и отказ от выпаса скота на пастбищах или сенокошение на культурных сенокосах.

Учитывая региональную специализацию сельскохозяйственного производства в субъектах Российской Федерации, указанные признаки применяются в соответствии с особенностями ведения связанной сельскохозяйственной деятельности. При этом неиспользование земельного участка в течение 3 лет или более является достаточным основанием для его принудительного изъятия. [5]

Для минимизации негативных последствий нужно предпринять некоторые меры:

1. Применять устойчивое земледелие, которое минимизирует использование пестицидов и удобрений, а также повышает плодородие почвы.

2. Применять методы агроэкологического земледелия, такие как внедрение многоядерной севооборотной системы, использование биологического контроля вредителей и полевых сорняков, а также многолетних культур.

3. Создавать земельные резервы для сохранения земель сельскохозяйственного назначения и предотвращения их конверсии в промышленные или гражданские объекты.

4. Вовлекать сельскохозяйственных производителей в процесс разработки и реализации мер по охране земель.

5. Развивать мониторинг и контроль за качеством почв и земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения.

6. Внедрять современные технологии, например, агрокомплексы с использованием закрытого цикла производства, которые уменьшают нагрузку на почву и повышают её плодородие.

7. Разработка и реализация программ по восстановлению земель. Например, программы комплексного использования пахотных земель, включающие в себя проведение мероприятий по последующей охране земель и поддержке здоровья почв. [4]

Подводя итог, одной из главных проблем в организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения является их неэффективное использование. Это возможно по причине несоответствия уровня технологической оснащенности и знаний аграрного производства у населения, а также из-за отсутствия государственной поддержки в сфере сельского хозяйства.

Кроме того, еще одной серьезной проблемой является несправедливое распределение земель между сельскохозяйственными формированиями. В результате этого многие агрохозяйства работают на недостаточно качественных землях, что снижает уровень их эффективности.

Еще одной серьезной проблемой является нарушение экологической баланса в результате несоответствия сельскохозяйственных методов использования земель экологическим требованиям. Это может привести к деградации почвенного покрова, загрязнению водоемов, уменьшению биологического разнообразия и другим экологическим проблемам.

В целом, организация рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения является одной из важнейших задач в сфере сельского хозяйства. Для ее решения необходимо обеспечивать государственную поддержку, справедливое распределение земель и адекватную экономическую стимуляцию, а также соблюдение принципов экологической безопасности. Организация рационального использования земель сельскохозяйственного назначения сталкивается с рядом проблем, включая неэффективное использование земель, несправедливое распределение между агрохозяйствами, отсутствие экономической стимуляции и нарушение экологического баланса. Для решения этих проблем необходимо принимать меры в сфере повышения технологических знаний и оснащенности, справедливого распределения земель, предоставления инвестиций и финансирования, а также в соответствии с экологическими требованиями.

Библиографический список

1. Краснова И.О. Земельное право: Элементарный курс, М: Юристъ, 2014. 156 с.;
2. Миронова С.И. Проблемы биологической рекультивации нарушенных горнодобывающими предприятиями земель в Якутии: Современное состояние и перспективы // Успехи современного естествознания, 2012. 11 с.;
3. Поисеев И.И. Земельное законодательство и рациональное использование земли // Вестник Северо-Восточного федерального университета им. М.К. Аммосова, 2013. 74 с.;
4. Попов В.В, Щеглов Б.С. Теория рациональности (неклассический и постнеклассический подходы): Учеб. Пособие. Ростов-н/Д.: Изд-во Ростов, 2016. 268 с.;
5. Шейкин Л.Б. Земельное право России: учебное пособие. М: Эксмо, 2007. 58 с.

УДК 338.48

Науменко Н.О. магистр, naumenko.nadyusha@mail.ru
Осенняя А.В. доцент, к.т.н.,avosen2910@mail.ru
Кубанский государственный технологический университет, Краснодар

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН В МО Г. КРАСНОДАР НА ОСНОВЕ КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ

Аннотация: В статье рассмотрена значимость планирования и организации рекреационных зон в развитие городских территорий. Подробнее рассмотрены озелененные зоны, по территориальным и функциональным признакам выделены категории. Проведен анализ существующих рекреационных зон и зеленых насаждений на территории муниципального образования город Краснодар. Выявлено, что для приведения в соответствие фактического

использование городской территории с планируемым, на основании Генерального плана МО г. Краснодар от 02.09.2020, необходимо произвести ряд мероприятий, одно из которых – кадастровые работы. В качестве примера, была выбрана территория, расположенная в районе улицы Дорожной в городе Краснодар, планируемое функциональное использование – рекреация, фактическое – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Данный случай является ярким примером точечного озеленения муниципального образования.

Ключевые слова: рекреационные зоны, территориальные зоны, озелененные территории, генеральный план, точечное озеленение.

ANALYSIS OF THE STATE AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF RECREATIONAL AREAS IN THE CITY OF KRASNODAR BASED ON CADASTRAL DATA

Abstract: The article considers the importance of planning and organizing recreational areas in the development of urban areas. Green areas are considered in more detail, categories are distinguished according to territorial and functional characteristics. The analysis of existing recreational areas and green spaces on the territory of the municipality of the city of Krasnodar was carried out. It was revealed that in order to bring the actual use of the urban area into line with the planned one, on the basis of the General Plan the city of Krasnodar dated 02.09.2020, it is necessary to carry out a number of activities, one of which is cadastral work. As an example, a territory was chosen located near Dorozhnaya Street in the city of Krasnodar, the planned functional use is recreation, the actual one is for running a peasant (farm) economy. This case is a prime example of spot landscaping in a municipality.

Keywords: recreational zones, territorial zones, green areas, master plan, spot gardening.

В настоящее время, учитывая быстрые темпы развития городов, выявляются проблемы, напрямую связанные с рациональным планированием и организацией территории, на основе исторически сложившиеся особенностей. Крупные города зачастую подвержены таким проблемам как загрязнение воздуха, ресурсосбережение, модернизация и сохранение рекреационных зон, историко-культурных объектов, улучшение и восстановление ландшафтов природы [1]. В муниципальном образовании город Краснодар прослеживается тенденция к хаотичной застройке территории под многоэтажное и индивидуальное жилищное строительство, которая не учитывает компенсацию недостатка озелененных территорий. В условиях городской среды основными зонами рекреации должны быть территории с зелеными насаждениями. Ведь именно они улучшают микроклимат городских территорий, создают хорошие условия для отдыха на открытом воздухе, предохраняют от чрезмерного нагревания почву, стены зданий и тротуары.

Рекреационные зоны или озеленённые территории общего пользования входят в состав отдельной территориальной зоны в населенном пункте и представляют собой земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используемыми для отдыха граждан и туризма [2].

По признаку местоположения в населённом пункте, характеристикам и функциям выделяют несколько категорий озелененных территорий (рис.1).

Следует отметить, что для сохранения существующих зон озеленения в городах при разработке генерального плана города необходимо формировать и точно обозначать границы водоохранных зон, лесных массивов и охраняемой территории. Закрепление границ вышеуказанных территорий исключает вырубку на них зеленых насаждений и незаконное строительство. Что касается озелененных территорий, не имеющих статус особо охраняемых территорий, они являются мало защищенными на законодательном уровне и подвержены самопроизвольному захвату.

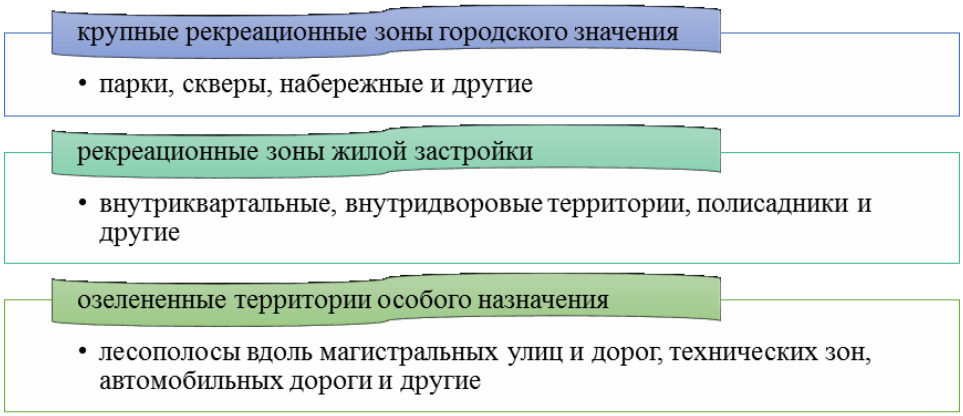


Рисунок 1 – Категории озелененных территорий

Существующие озелененные территории общего пользования на территории города Краснодара не соответствует действующим нормам. В их структуре преобладают небольшие скверы и парки, расположенные дисперсно в центральной части города (рис. 2). Зачастую очень распространен такой тип зеленых насаждений общего пользования как бульвары. Более крупные зоны отдыха тяготеют к приречной территории. Природных территорий в первозданном виде практически не сохранилось. Всех видов рекреационных зон, учитывая данную климатическую зону, недопустимо мало.

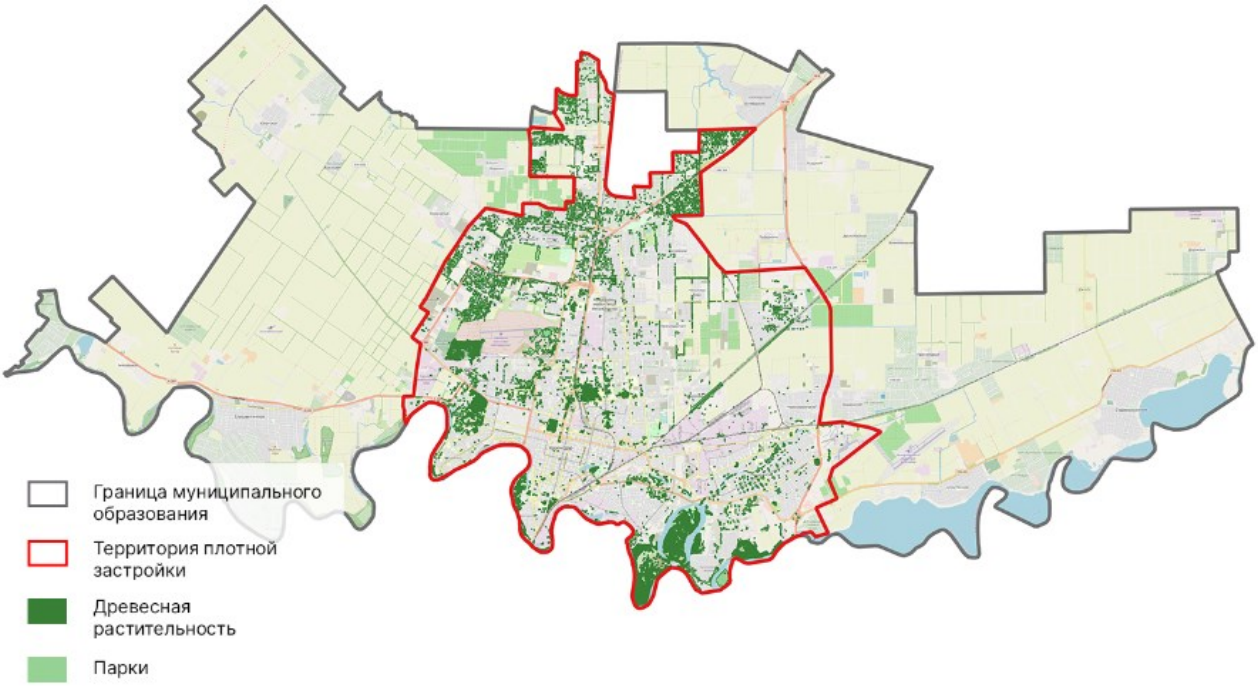


Рисунок 2 – Фрагмент карты существующих рекреационных зон и зеленых насаждений на территории МО г. Краснодар

Площадь плотной городской застройки в Краснодаре составляет 26,3 тыс. га, или 91,9%. Площадь скоплений деревьев составляет 1,5 тыс. га, а площадь парков — 791 га. В итоге доля зеленых насаждений в Краснодаре составила 8,1%, что является худшим показателем среди крупнейших городов страны [3]. Для города, являющимся миллионником, такое количество озеленённых территорий катастрофически мало.

Согласно данным генерального плана города Краснодара от 09.09.2020 г. (далее – генеральный план)общая площадь озелененных территорий общего пользования составляет 360,83 га, в том числе внесенных в реестр муниципального образования город Краснодар – 319,71 га; право муниципальной собственности на которые не зарегистрировано – 41,12 га. Общая площадь рекреационных территорий в городе составляет 1800,3 га.

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в муниципальном образовании составляет 2,2 кв. м на одного человека, что значительно меньше норматива (16 кв. м на одного человека), который установлен приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

В европейский странах отсутствуют стандарты озеленения, в которых нормируется количество квадратных метров зеленых насаждений на человека, приоритетом нормирования является доступность. Обосновывается это тем, что озелененные территории такие как сады и парки являются городской инфраструктурой, которые должны быть расположены на доступном расстоянии, также как магазины, школы, поликлиники и прочие социально значимые объекты. Считаем, что данный критерий также необходимо учитывать при проектировании зеленых зон.

В настоящее время общественность и законодатели всё чаще обращаются к вопросам решения экологических проблем, а также проблем сохранения и благоустройства городской среды. В частности, разработчиками нового генерального плана города Краснодар среди приоритетов градостроительной политики были выделены:

– формирование озелененных территорий общего пользования на базе покрытых лесной растительностью территорий, которые не имеют статуса озелененных территорий общего пользования, в том числе лесозащитных полос на включаемых в границы населенных пунктов участках земель сельскохозяйственного назначения;

− создание новых озелененных территорий общего пользования в районах нового строительства и на незастроенных участках в сложившейся застройке;

– озеленение территорий общественных центров;

– изменение облика и экологической ситуации в целом на бывших промышленных и транспортных территориях средствами ландшафтного дизайна [4].

В генеральном плане, разработка которого ведется на основании данных из Единого государственного реестра недвижимости, участки должны иметь вид разрешенного использования соответствующий территориальной зоне. Так как с момента утверждения генерального плана прошло 3 года, на практике встречаются случаи, где фактическое использование участков не приведено в соответствии со сведениями, отраженными в документе.

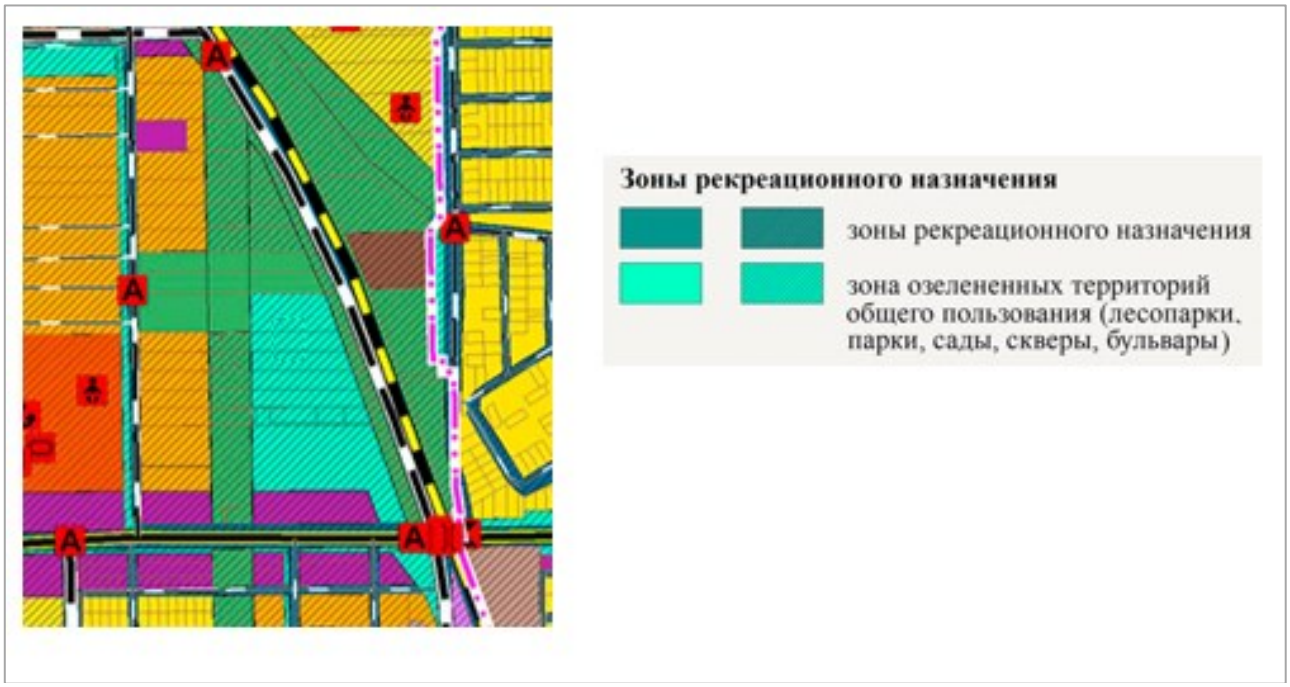


Рисунок 3 – Фрагмент генерального плана города Краснодара [4]

Авторами был проведен анализ действующего генеральный плана и выявлена территория, расположенная в границах территориальной зоны «Зона рекреационного назначения»,

расположенная в районе улицы Дорожной города Краснодара (рис.3). Согласно сведениям Публичной кадастровой карты вышеуказанная территория разделена на земельные участки и имеет вид разрешенного использования «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства» (рис. 4) [5]. Вокруг данной территории расположен жилой комплекс, зоны коммерции, при этом в радиусе 2-3 км отсутствуют объекты рекреации, предназначенные для отдыха населения, таким образом, имеется явная потребность в проектировании зоны озеленённых территорий общего пользования. Данный случай является ярким примером возможности «точечного» озеленения территории муниципального образования посредством выявления и планирования озеленения крупных земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

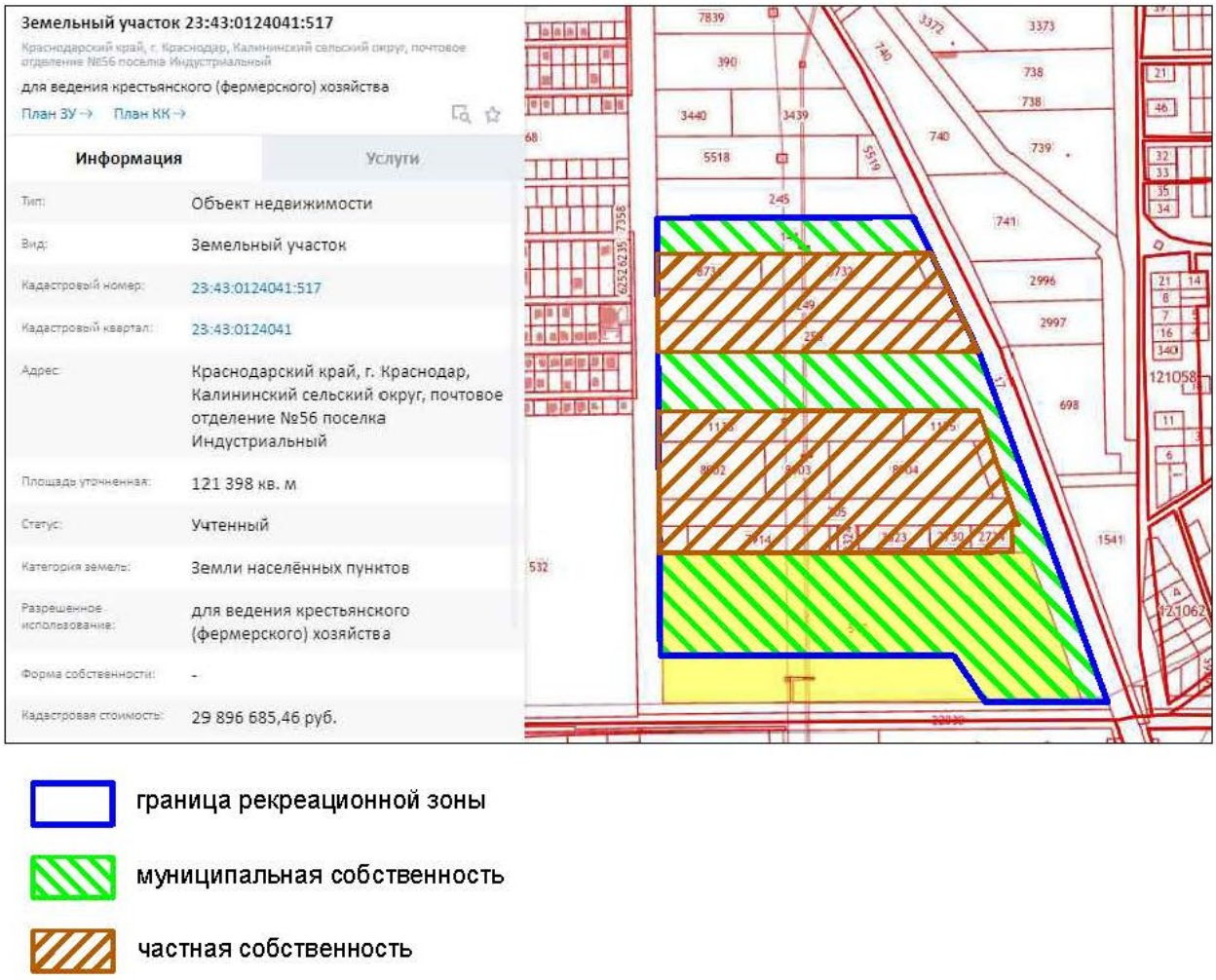


Рисунок 4 – Фрагмент Публичной кадастровой карты [5]

Согласно рисунку 4 в границах выделенной территории расположены земельные участки, находящиеся как в муниципальной(зеленый цвет), так ив частной собственности (коричневый цвет).

Вероятней всего, земельные участки, находящиеся в собственности у граждан или юридических лиц, будут изыматься для муниципальных нужд, а именно: посредством обмена или выкупа (согласно статье 39.21 Земельного кодекса Российской Федерации).

Положительным моментом является отсутствие объектов капитального строительства, так как в этом случае уменьшаются сроки и стоимость подготовительных мероприятий для дальнейшего использования территории под рекреацию.

Таким образом, подобная реализация генерального плана потребует изменения границ и градостроительного регламента земельных участков, должны быть осуществлены кадастровые работы по объединению земельных участков, а также изменены виды разрешенного использования земельных участков.

Авторы считают, что для«точечного» озеленения города необходимо выявлять земельные участки, исходя из следующих приоритетов:

– земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности;

– земельные участки, нерационально используемые;

– земельные участки, используемые не по целевому назначению;

– земельные участки, под металлическими гаражами, предоставленные в аренду, при условии, если арендатор нарушает условия договора (к примеру, не вносит арендную плату больше одного года).

Очевидно, что вследствие утраты зон рекреации и озелененных территорий неуклонно ухудшается состояние окружающей среды и качество жизни горожан, в связи с чем управление зеленым фондом необходимо рассматривать как часть концепции устойчивого развития городов. Благоустройство и разработка рекреационных территорий необходима не только для улучшения внешнего вида города, но и для улучшения качества жизни и здоровья горожан.

На сегодняшний день приоритетом в развитии территории города Краснодара, как и множества других крупнейших городов РФ, должно быть не инвестирование жилищного строительства или объектов коммерческого назначения, а строительство социальных объектов и зон рекреации. Авторам представляется очевидным, что для проектирования зон рекреации в густонаселенном и застроенном городе необходимо активно выявлять нерационально используемые земельные участки и приводить их в соответствие с рекреационными потребностями города посредством выполнения необходимых кадастровых работ.

Библиографический список

1. Данильянц, Г. Г. Проблемы развития рекреационной зоны в СКФО и особые экономические зоны как один из инструментов их преодоления / Г. Г. Данильянц, А. И. Позмогов // Теория и практика финансово-хозяйственной деятельности предприятий различных отраслей : Сборник трудов II Национальной научно-практической конференции, Керчь, 27 октября 2020 года / под общ. ред. Е.П. Масюткина. – Керчь: ФГБОУ ВО «Керченский государственный морской технологический университет», 2020. – С. 95-99.

2. Клюшниченко, Н. В. Рекреационные и охранные зоны городских поселений в системе застройки / Н. В. Клюшниченко // Гео-Сибирь. – 2007. – Т. 2, № 2. – С. 185-190.

3. Науменко, Н. О. Анализ существующих озелененных территорий общего пользования и рекреационных зон МО г.Краснодар / Н. О. Науменко, А. Г. Кондратенко // Дневник науки. – 2020. – № 12(48). – С. 2.

4. Генеральный план муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 : сайт / Администрация и городская дума Краснодар. – Краснодар, 2023 – URL: https://krd.ru/administratsiya/administratsii-krasnodara/departament-arkhitektury-i-gradostroitelstva/otdel-territorialnogo-planirovaniya/generalnyy-plan-krasnodara/ (дата обращения: 24.11.2017) – Текст. Изображение : электронные

5. Публичная кадастровая карта [сайт] – URL: https://pkk5.rosreestr.ru (дата обращения: 24.11.2017) – Текст. Изображение : электронные

УДК 528.44 (076)

Руколеев А.В., доцент, rukoleev.av@yandex.ru
Каньшин А.В, студент, a133arvokanshin@mail.ru
Бийский технологический институт (филиал) Алтайского государственного технического университета им. И.И. Ползунова, Бийск

ПРИМЕНЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ИНТЕРАКТИВНОЙ КАРТЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

Аннотация. В данной статье рассмотрены вопросы создания программы, описываются возможности ее работы. Для визуализации информации большое значение имеет обработка этой информации. Авторами была проведена работа по созданию некой базы данных.

Ключевые слова: программа, интерактивная карта, объекты культурного наследия

APPLICATION OF INFORMATION TECHNOLOGIES IN THE DEVELOPMENT OF INTERACTIVE MAP OF CULTURAL HERITAGE OBJECTS IN LAND MANAGEMENT

Annotation. This article discusses the issues of creating a program, describes the possibilities of its work. The processing of this information is of great importance for the visualization of information. The authors carried out work to create a database.

Keywords: program, interactive map, cultural heritage sites

Информационные системы и технологии проникли абсолютно во все сферы жизни общества. Развитие и постоянное совершенствование ЭВМ позволяют создать наиболее эффективные способы хранения, поиска и обработки информации. В науке и технике для описания и обработки тех или иных объектов, процессов или явлений используются литературные, статистические, картографические, аэрокосмические материалы и данные. Объекты, имеющие координатную привязку, т.е. имеющие описание в пространстве необходимо изучать с использованием методов и средств геоинформатики. У геоинформатики существует несколько определений, по одну из них геоинформатика – это область науки, позволяющая формализовать и создать с помощью компьютерных технологий операции накопления, хранения и обработки данных с помощью средств географических информационных систем (ГИС).[1,с.85]. В геоинформатике большое значение имеет визуальная обработка информации. Картография занимается изучением и визуализацией окружающего пространства, явлений природы и общества. Стоит отметить проблему двойственности картографии и геоинформатики. С одной стороны происходит картографическое обеспечение геоинформатики, с другой стороны геоинформационное обеспечение картографии. Таким образом, взаимосвязь этих наук осуществляется с помощью карт.

Формирование общей, точной и развёрнутой карты архитектурных сооружений города может послужить наглядным пособием для решения множества проблем. Объекты историко-культурного наследия (далее ОКН) представляют собой особую ценность для общества с точки зрения истории, культуры, искусства, архитектуры и градостроительства. Они необходимы для создания историко-культурной среды обитания будущих поколений. Поэтому необходимо сохранить данные предметы. Без сомнения можно говорить о том, что графическое описание является наглядным примером для эффективного изучения и получения информации о тех или иных объектах, их характеристиках, топологических расположениях и т.д. Таким образом, визуализация расположения объектов культурного наследия представляется весьма полезной и актуальной.

В данной работе была создана методика визуализации расположения объектов культурного наследия с учетом их характеристик. Технология использована для построения интерактивной карты объектов культурного наследия в исторической части города Бийска. [2, с. 51]. Данные для создания программы были взяты из официальных документов Алтайского края, а также с публичной кадастровой карты.

Предположим, что специалист в области землеустройства и охраны объектов культурного наследия владеет следующей информацией об объекте культурного наследия: наименование здания, адрес его расположения, год постройки, кадастровый номер, историческая справка. Стоит задача создать программное средство, с помощью которого будут выполняться данные функции: вводить данные, описанные выше, отмечать на карте точкой адрес расположения объекта культурного наследия, по запросу выводить указанные данные об объекте.

Для написания подобной программы был выбран язык гипертекстовой разметки HTML, поэтому применение данной программной интерактивной карты объектов культурного наследия должно быть через браузер. [2, с. 51].

Для создания основы мы загрузили географическую карту с интерактивной разметкой. Следующей задачей было установление соответствий между географическими и экранными координатами. Решением этой задачи является вычисление коэффициента соответствия одного географического градуса одному пикселю. [2, с. 52].

Затем необходимо было организовать ввод информации в интерактивном режиме с помощью обращения пользователя с программой через интерактивные поля. Ввод в программу информации об объектах культурного наследия, приводит к определению экранных координат и соответствующая им точка, содержащая в себе информацию об объекте, выводится на экран. Данное действие происходит автоматически.

Далее после занесения сведений интерактивная карта готова к осуществлению нескольких функций по усмотрению пользователя. А именно, получение всей основной информации об объекте, включая название, год постройки, кадастровый номер и адрес расположения. Для получения этих данных необходимо навести курсор на точку, экранные координаты которой занесены в программу и нажать курсор мыши.

Другая функция заключается в использовании заранее построенной временной шкалы. Справой стороны от карты существует шкала времени, которая позволяет при наведении курсора мыши на определённый год просмотреть сколько и какие именно объекты были построены как раз таки в том году. [2, с. 52].

С левой стороны от карты находится ещё один столбец, с адресами объектов культурного наследия, расположенных в старинной части города Бийска. Это ещё одна функция интерактивной карты. Она позволяет визуализировать на карте отдельные объекты культурного наследия, тем самым выделяя «проблемные» участки города. Использование этой функции происходит аналогично описанной ранее системе. По щелчку мыши при наведении курсора на адрес вверху карты появляется таблица с текстовой информацией, кадастровым номером и краткой исторической справкой о конкретной объекте.

Созданный метод подходит для создания интерактивных карт широкого спектра использования, как исследовательский визуальный инструмент, так и наглядное пособие для специалистов в области землеустройства и кадастровых работ. А именно в данном случае была сформирована карта размещения объектов культурного наследия в старинной части города Бийска. За основу взята информация с публичной кадастровой карты, необходимые данные с официального сайта Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края, а также исторические справки из краеведческого музея города Бийска. На рис.1-3 изображены некоторые итоги работы программы.

На первом рисунке отображен этап работы с данной картой, который заключается в функции нахождения информации об определённом здании, зная адрес. Затем на рисунке 2 представлен следующий этап работы с интерактивной картой.

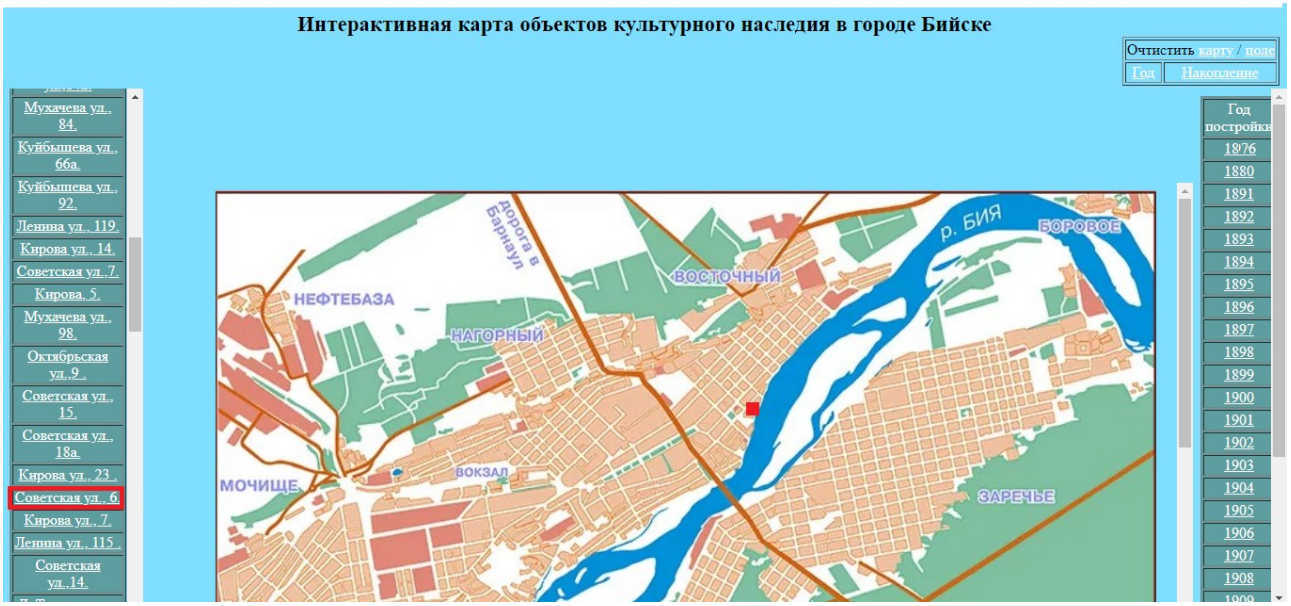


Рисунок 1 – Этап работы программы по нахождению информации об определённом здании, зная адрес

При щелчке мыши на выявленный объекты культурного наследия (рис.2), возникает таблица с информацией о данном объекте, а именно названия, адреса, года постройки и кадастрового номера.



Рисунок 2 – Этап работы программы по нахождению информации об определённом здании, зная местоположение на карте

На третьем рисунке изображены результаты процесса вывода на экран монитора.

Нарис.3,представленырезультатыработывывода на экран монитора графической и текстовой информации о зданиях, внесённых в список объектов культурного наследия. Существует возможность подобным методом отобразить информацию о зданиях, построенных в определённом временном промежутке.

Таким образом, можно проанализировать все сохранившееся здания из списка ОКН, которые требуют охраны и реконструкции. Согласно карте, наибольшая активность строительства зданий пришлась на 1910 год – 18 зданий, которые в последующей истории нашего города, станут важнейшими ОКН, далее в 1900-ом году было построено 14 объектов и в 1902-ом году было построено 11 зданий. Самым возрастным ОКН является особняк Морозо-

вой, её постройка датируется 1876-м годом необходимо отметить, что данное здание находится в хорошем состоянии и по достоинству украшает город. [3] Всего на данный момент в списке ОКН города Бийска в исторической части города находится 141 объект, 11 из которых находятся в аварийном состоянии и 6 объектов на сегодняшний день утрачены. Для создания данной карты, была создана таблица со всей необходимой информацией. Основными документами, использованными для постройки таблицы и карты, соответственно являются Постановление АКЗС № 169 от 28.12.1994 г, Решение АКСНД № 108 от 24.03.1989 г., а также Решение горисполкома № 39 от 31.01.1991 г.

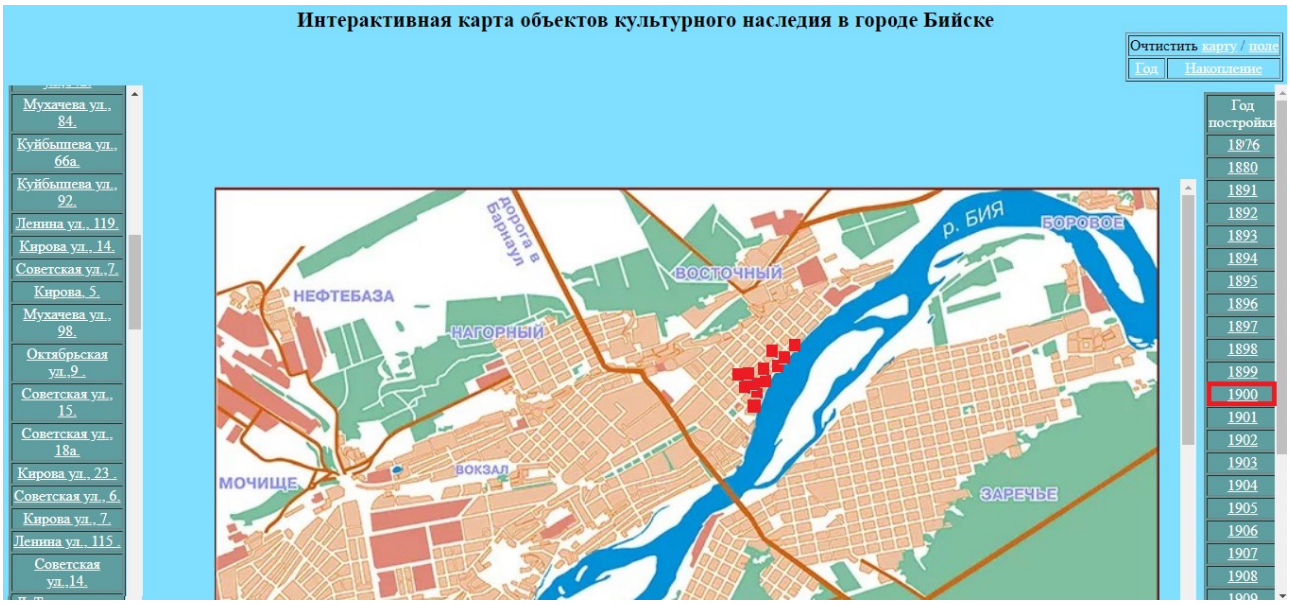


Рисунок 3 – Вывод информации по году постройки объекта, выбранному на временной шкале

Визуализация объектов и возможность интерактивного использования карты позволяют наглядно оценить весь процесс охраны объектов культурного наследия, выявить недостатки и достоинства, оказывают помощь в создании проектов по дальнейшему благоустройству улиц города, а также является хорошим подспорьем для специалистов в области землеустроительных и кадастровых работ. Отдельно хочется отметить, что благодаря созданию этой карты можно отследить те или иные исторические события, происходившие в городе, экономическую составляющую, а также развитие всего города в целом. Также необходимо выделить то, что данный метод создания интерактивных карт имеет широкий диапазон применения, от создания исторических исследований и событий, распространения отдельных биологических видов до экономических показателей по регионам.

Авторами была проделана работа по созданию интерактивной карты архитектурных сооружений, являющимися объектами культурного наследия. Разработана структура программы, позволяющая выполнять определённые функции с целью получения информации. Стоит отметить, что данная карта имеет простой, интуитивно понятный интерфейс и может быть использована специалистами в разных аспектах жизнедеятельности общества. Проанализирована некоторая информация, касающаяся объектов культурного наследия в городе Бийске Алтайского края.

В заключении необходимо отметить, что объекты историко-культурного наследия имеют важнейшее влияние для настоящих и будущих поколений. Памятники культуры — это историческое достояние из прошлого, которое мы обязаны сохранить. Для дальнейшего рационального и эффективного выполнения кадастровых работ и для защиты и сбережения памятников, ансамблей и достопримечательностей остро необходимо усовершенствование системы государственного управления учета и охраны объектов культурного наследия.

Библиографический список

1. Щевелева, Г. М. Развитие информационной культуры студенчества в образовательной среде университета / Г. М. Щевелева, В. Ф. Манухов // Гуманитарные науки и образование. – 2019. – Т. 10. – № 1(37). – С. 80-89. – Режим доступа: https://www.mordgpi.ru/upload/iblock/7aa/Tom-10_-_1-2019-_yanvar_mart_.pdf (дата обращения 05.04.2023)
2. Руколеев, А. В. Программа построения интерактивной карты геологических исследований в российской империи / А. В. Руколеев, Т. М. Тушкина, Н. Ю. Налимова // Южно-Сибирский научный вестник. – 2019. – № 2. – С. 51–54. – Режим доступа: http://s-sibsb.ru/images/articles/2019/2/S-SibSB_Issue_26-51-54.pdf (дата обращения 05.04.2023)
3. Архив культурного наследия // Памятники истории и культуры СССР/ Паспорт 2201263000. Режим доступа: http://nasledie-archive.ru/objs/2201263000.html (дата обращения 05.04.2023)
4. Руколеев, А.В. Обзор некоторых проблем охраны памятников истории и культуры на примере Пассажа Фирсова г. Бийска в кадастровом и землеустроительном деле / А.В. Руколеев, С.В. Тузикова // Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения: материалы всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции, Барнаул 20 апреля 2022г. -–Барнаул: Алтайский ГАУ, 2022.– С.64-69. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=48763912 (дата обращения 05.04.2023)

УДК 634.4.1

Саитова А.Р. доцент, albina-saitova@inbox.ru
Фасахов М.А. студент, muhammad.fasahov@yandex.ru
Пермский государственный аграрно-технологический университет, Пермь

АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ПРИВОЛЖСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ

Аннотация. В статье проведен анализ состояния сельскохозяйственных земель Приволжского федерального округа, рассмотрен их состав и структура. Выявлены тенденции и причины перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории земель и обратно. Определенно количество нарушенных и рекультивированных земель округа и выявлены причины появления и методы снижения таких земель. Проведенный анализ современного состояния земель сельскохозяйственного назначения позволил выявить основные проблемы в использовании земельных ресурсов.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, рекультивация, нарушенные земли.

ANALYSIS OF THE USE OF AGRICULTURAL LAND IN THE PRIVOLZHSKY FEDERAL DISTRICT

Annotation. The article analyzes the state of agricultural lands of the Privolzhsky Federal District, their composition and structure are considered. The trends and reasons for the transfer of agricultural land to other categories of land and vice versa are revealed. The number of disturbed and reclaimed lands of the district is determined and the reasons for the appearance and methods of reducing such lands are revealed. The analysis of the current state of agricultural lands revealed the main problems in the use of land resources.

Key words: agricultural lands, land category, reclamation, disturbed lands.

Земельные ресурсы в Российской Федерации являются важной составляющей национального богатства и охраняются государством[2]. Сегодня одной из актуальных проблем является увеличение отдачи от использования земельного имущества, в том числе для стабильного развития агропромышленного комплекса. Последнее зависит от уровня государственной поддержки отрасли[6]. Исторически люди пользовались землей, как неисчерпаемым природным ресурсом. Однако со временем, когда перед человечеством встала угроза истощения земельного фонда, отношение к земле постепенно меняется. Так как земля является основой жизни и деятельности [1], ее состояние оказывает существенное влияние на общее состояние окружающей природной среды.

Россия обладает большими земельными ресурсами, в том числе землями, предназначенными для аграрного производства. Согласно данным Росреестра на 1 января 2021 г. площадь земельного фонда Российской Федерации составила 1712,5 млн. га, из них земли сельскохозяйственного назначения занимают 380,7 млн. га (22,2%). Общая площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляет 197,8 млн. га, в том числе общая площадь пашни – 116,21 млн. га (58,7%), сенокосов – 18,72 млн. га (9,5%), пастбищ – 57,28 млн. га (29%), залежи – 4,39 млн. га (2,2%), многолетних насаждений – 1,24 млн. га (0,6) [8].

Распределение сельскохозяйственных угодий по федеральным округам Российской Федерации на 1 января 2021 г. представлено в таблице 1. Наибольший удельный вес занимает Приволжский (25,9%), Сибирский (20,7%), Южный (15,9%) и Центральный (14,8%) федеральные округа. Более половины сельскохозяйственных угодий занимает пашня.

Таблица 1 – Сведения об использовании сельскохозяйственных угодий Российской Федерации по округам на 01.01.2021, тыс. га

Федеральный округ	Общая площадь		В том числе				
	Земель сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственных угодий	Пашня	Пастбище	Сенокосы	Многолетние насаждения	Залежь
Центральный	34620,9	29368,2	21984,8	4641,5	2011,3	353,5	377,1
Северо-Западный	30649,7	5566,7	2978	999,2	1275,5	85,2	228,8
Южный	34724,2	31448,1	17829,4	12570,8	797,2	222,2	28,5
Северо-Кавказский	13508,5	11400,4	5367,1	5380,5	515,5	114,3	23
Приволжский	56850,3	51278,7	34709,2	12523,9	3071,8	217,2	756,6
Уральский	48570,9	13864,9	7757,5	2857,7	2225,0	53,3	971,4
Сибирский	85329,6	40990,6	21829,5	12297,4	5995,3	133	735,4
Дальневосточный	76492,7	13901,1	3732,3	6009	2828,5	60,5	1270,8
Итого по Российской Федерации, тыс.га	380746,8	197818,7	116187,8	57280	18720,1	1239,2	4391,6
Итого, %	100	52,0	58,7	29,0	9,5	0,6	2,2

Одним из округов с наибольшим количеством земель сельскохозяйственного назначения является Приволжский федеральный округ, по площади сельскохозяйственных угодий округ занимает первое место в стране. Это связано с расположением большинства регионов в зоне с черноземными почвами, что является благоприятным условиям для выращивания всех культур с большей экономической выгодой.

Традиционно, в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют:

- сельскохозяйственные угодья – пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли данной категории выступают, как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение земельного потенциала, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

В таблице 2 представлены изменения за последние 5 лет площади сельскохозяйственных угодий – отмечается снижения земель сельскохозяйственного назначения на 610 тыс. га, то есть в среднем на 120 тыс. га каждый год, при этом сельскохозяйственные угодья увеличились на 37 тыс.

Таблица 2 – Сведения об использовании сельскохозяйственных угодий в Приволжском федеральном округе за 2016-2022гг., тыс. га

Площадь земель сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственных угодий	Структура земель сельскохозяйственных угодий по видам использования (площадь), тыс. га				
		Пашня	Пастбище	Сенокосы	Многолетние насаждения	Залежь
57461	51241,8	34699,9	12506	3068,7	212,2	755
57373,1	51211,2	34702,3	12478,4	3064,1	212	754,4
57311,7	51183,4	34638,8	12462,4	3070,3	212,2	754,7
57242,2	51239,4	34706,1	12494,3	3069,3	216,7	753
56850,3	51278,7	34709,2	12523,9	3071,8	217,2	756,6

Сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения происходит по нескольким причинам, главной из которых является перевод земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в иные категории (таблица 3). На основании данных Росреестра большое количество переводов в другие категории земельного фонда произошло в 2017, 2019 годах 42,6 и 39,3 соответственно. Из этих площадей большая часть земель перешли в категорию земель населенных пунктов для расширения застройки; лесной фонд - в связи с зарастанием сельскохозяйственных угодий древесно-кустарниковой растительностью.

Следует учитывать, что перевод земельных участков из одной категории в другую, с одной стороны, приводит к уменьшению площади земель сельскохозяйственного назначения, с другой – к увеличению площади земель сельскохозяйственного назначения за счет перевода из земель других категорий[9].

Таблица 3 - Сведения о переводе земель сельскохозяйственного назначения в другие категории в Приволжском федеральном округе

№ п/п	Количество земельных участков, ед.	Площадь переведенных земель сельскохозяйственного назначения, тыс. га				
		Общая площадь переведенных земель сельскохозяйственного назначения	Площадь переведенных земель, тыс. га			
			Для расширения и строительства населенных пунктов	Под строительство и расширение объектов промышленности, транс порта, связи и др.	Лесохозяйственным-предприятиям, учреждениям	Для других нужд
2016	1151	18,796	4,025	12,675	1,225	0,818
2017	2944	42,603	30,958	3,964	7,211	0,443
2018	2220	18,28	1,9	3,627	11,676	1,019
2019	3610	39,304	4,026	5,118	30,048	0,039
2020	3716	9,897	0	4,563	2,3	2,62

Анализ показал, что переводы осуществляются крайне редко, что связано с дальнейшими работами по восстановлению нарушенных земель. При этом срок окупаемости восстановления может составлять от 5 до 15 лет. Причинами перевода земель является зарастание древесной и кустарниковой растительностью, которое препятствует их использованию в сельскохозяйственном обороте и обусловливает нецелесообразность их обратного вовлечения в оборот. Динамика перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли других категорий представлена в таблице 4.

Таблица 4 –Сведения о переводе в земель сельскохозяйственного назначения земель из других категорий.

Год	Площадь земель, переведенных из других категорий, тыс. га				
	Количество переведенных земельных участков, ед	Площадь переведенных земель, тыс. га	В том числе из земель		
			Населенных пунктов	Промышленности, транспорта, связи и др	Запаса
2017	20	2,374	0,011	0,127	2,236
2018	708	3,63	0	1,272	2,324
2019	90	8,235	0,006	0,049	8,171
2020	6	0,287	0	0,003	0,284

В последние годы отмечается тенденция увеличения площади земель, нарушенных в результате изъятия под строительство, разработку месторождения полезных ископаемых, лесозаготовительные и иные виды деятельности.

Нарушенными признаются земли, утратившие свою хозяйственную ценность или являются источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности человека.

В связи с этим на предприятиях, деятельность которых связана с нарушением земель, неотъемлемой частью технологических процессов являются работы по рекультивации земель[10].

На 1 января 2022 года площадь нарушенных земель в Приволжском федеральном округе составила 104,7 тыс. га, что на 47,7 тыс. га больше по сравнению с предыдущим годом.

Наибольшее количество нарушенных земель выявлено в строительных, лесозаготовительных отраслях и в разработке месторождений полезных ископаемых. За 2021 год площадь нарушенных земель увеличилось на 26,9 тыс. га (25 %).

Наибольший удельный вес нарушенных земель за год зафиксировано в Кировской области и Пермском крае.

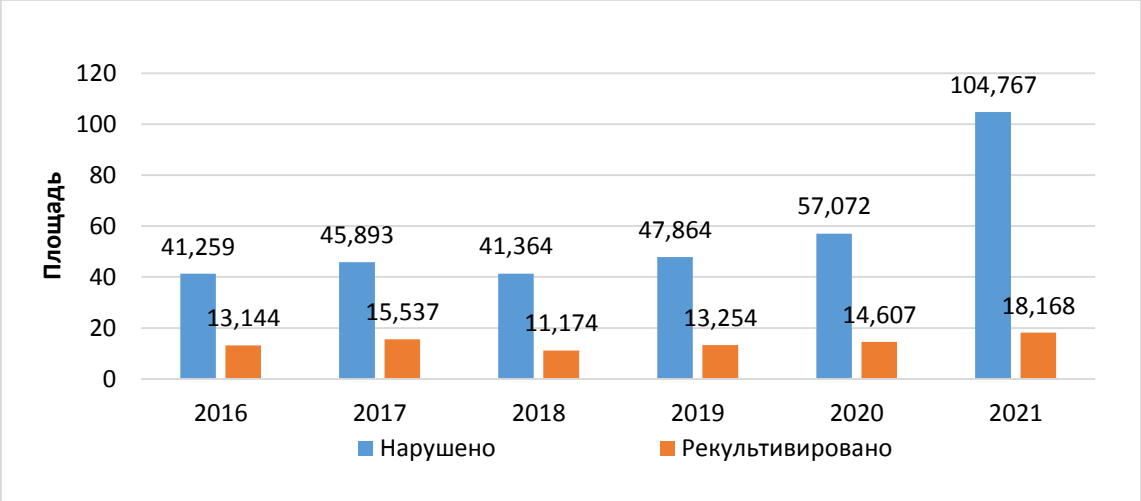


Рисунок 1 – Изменение нарушенных и восстановленных земель за период 2016-2021гг.

Из всей площади было восстановлено для дальнейшего сельскохозяйственного использования 18,1 тыс. га что составляет 16 % из общей площади нарушенных земель. Удельный вес восстановительных работ очень низкий.

В этих условиях необходим комплекс мер по восстановлению данных земель.

Анализ показал резкое увеличение площадей нарушенных земель с 2020 на 2021 год. На основании данных таблицы и диаграммы можно отметить тенденцию ежегодного увеличения площадей нарушенных и рекультивированных земель (рисунок 1).

Таблица 5 – Сведения о нарушенных и восстановленных землях в Приволжском федеральном округе, тыс.га.

Показатели	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Нарушенные земли	41,259	45,893	41,364	47,864	57,072	104,767
Восстановленные земли	13,144	15,537	11,174	13,254	14,607	18,168

Выполненный анализ по нарушенным землям свидетельствует о том, что объемы работ по восстановлению земель отстают (в ряде случаев значительно) от объемов нарушения земель. В данных условиях необходим комплекс мер по повышению эффективности регулирования восстановительных работ и дальнейшего исследования проблемных ситуаций, препятствующих своевременному исполнению работ по их восстановлению.

Проведенный нами анализ состояния земель и земельной политики Приволжского федерального округа показал, что земли сельскохозяйственного назначения используются с большей эффективностью, чем в других округах, так как округ является одним из значимых сельскохозяйственных регионов России и обладает пригодными для ведения аграрного производства природными условиями. Динамику нарушенных земель на территории округа необходимо контролировать и сокращать путем восстановительных работ. Для этого, потребуются разработки по повышению продуктивности восстанавливаемых земель[5], что в свою очередь повысит эффективность использования земель.

Библиографический список.

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц. сайт]. URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 03.04.2023).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц. сайт]. URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 05.04.2023).

3. Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172-ФЗ (ред от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022). // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц. сайт]. URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 05.04.2023).

4. Беляева Т.В., Брыжко В.Г. Факторы эффективного использования рекультивированных земель в сельском хозяйстве//Достижения науки и техники АПК.-2006.-№4.–С.5-6.

5. Брыжко В.Г. Регулирование сельскохозяйственного производства: ресурсный аспект// В мире научных открытий. – 2013. - №8.1 (44). – с.64-80.

6. Брыжко В.Г., Саитова А.Р. Организация рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в пригородных зонах//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2007. - №11. – с.57-59.

7. Волков С.Н., Комов Н.В, Хлыстун В.Н. Как организовать эффективное управление земельными ресурсами в Российской Федерации//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - №9. – 2015. –С.6-12.

8. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2020 году. – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2022. – 384 с.

9. Долматова О.Н., Значение земельных ресурсов в системе современного рыночного сельскохозяйственного производства /О.Н.Долматова// Вестник Омского государственного аграрного университета. – 2017. – С. 197-206.

10. Иванов А.Н., Проблемы восстановления земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых / А.Н. Иванов, М.Н. Игнатьева, В.В. Юрак, Н.Г. Пустохина // Известия Уральского государственного горного университета. – 2020. – С. 218-227.

11. Кувшинов А.И., Анализ состава, структуры и использования земель Приволжского федерального округа / А.И.Кувшинов, Д.А. Степовик// Известия Оренбургского государственного аграрного университета. – 2008. – С. 190-192.

УДК 347.232.8

Соврикова Е.М. доцент, к.с.-х,н. sovriokova_katya@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Барнаул

ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация Рассмотрены некоторые проблемы по обороту земель сельскохозяйственного назначения в крае, где ключевой является предоставление земель на торгах, и без проведения торгов, внесен ряд предложений по изменению земельного законодательства.

Ключевые слова оборот земель сельскохозяйственного назначения, максимальные минимальные размеры земельных участков, торги, аукционы, аренда земель

AGRICULTURAL LAND TURNOVER

Annotation Some problems on the turnover of agricultural land in the region, where the key is the provision of land at auction, and without bidding, a number of proposals have been made to change the land legislation.

Keywords turnover of agricultural land, maximum minimum size of land plots, tenders, auctions, land lease

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов [1];

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок

сельскохозяйственной организации или гражданина -–члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов;

Местные власти постоянно ставят на обсуждение вопрос постановки на учет бесхозяйных территорий и земель, вовлеченных в сельскохозяйственный оборот, но используемых не по назначению [2].

Проводят выездные заседания в районах, встречаются с собственниками и арендаторами земель, так же идет агитация граждан активнее участвовать в подаче документов на кадастровый учет и регистрацию прав своих ранее полученных (т.е. выделенных государством на праве бессрочного пользования) земель.

При постановке на учет участки сельскохозяйственного назначения по координатам или иным уникальным данным не соответствуют ранее представленным сведениям. Иной раз границы таковых участков не совпадают по координатам с существующими границами на местности, и происходит это из за проводимого ранее картометрического способа измерений проводимого по устаревшим картам без должных измерений на местности.

При обороте земель категории «сельскохозяйственных земель», как раз возникает проблема и на заявления о постановке следует отказ или приостановление в процедуре, по причине допущенных ранее ошибок [3].

Реестровая ошибка в случае ранее учтенных земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет в реестре недвижимости на сегодня 26,7% от общего числа ошибок допущенных при съемке.

Порой приходится при исправлении таких ошибок прибегать к межеванию не одного участка имеющего ошибку в координатах, а несколько участков прилегающих к нему и тем самым увеличивается затраты и стоимость услуг.

При установлении максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые участки расположены на территории одного муниципального района и могут возникать ошибки по вопросу права собственности граждан. Так как участок может находится в собственности нескольких граждан по документам администрации, и недобросовестные собственники участка попросту не регистрируют свой участок в ЕГРН, соответственно не имеют документов на него кроме постановления администрации 1989 годов. Нарушается установленная максимальная минимальная установленная площадь участков в данном субъекте что так же пагубно влияет на процедуры кадастрового учета земель.

Сегодня многие муниципалитеты Алтайского края столкнулись с такой проблемой как бесхозяйные земли. Земли брошенные собственниками участков, или не прошедшие кадастровый учет и снятые с него в 2017 году.

Администрациями предпринимаются меры по оформлению бесхозяйных земельных участков в собственность муниципалитетов а так же изъятию земель из оборота и передача этих участков в пользование (долгосрочную аренду) добросовестным сельхоз товаропроизводителям имеющим производственные мощности и желание расширять свое производство.

Решение администраций было вынесено на обсуждение АКЗС для принятие законодательного закрепления в постановлениях правительства Алтайского края.

Так согласно Закона Алтайского края от 20.12.2022 № 123-ЗС "« внесении изменений в статью 2 закона Алтайского края "« регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения"»изменили максимальные размеры земельных участков для осуществления ведения крестьянско-фермерского хозяйства, из земель находя-

щихся в государственной или муниципальной собственности, предоставленных ранее данному хозяйству, без проведения торгов до 25 га [4].

Данный закон своей формулировкой увеличивает ранее принятые нормы максимальной площади до 25 га земель, и дает возможность расширить участок или объединить ранее существующие площади меньшим по нормативу размером до 25 га. в сумме. Основным критерием данного закона является слово «без торгов», так как уже на существующих землях хозяйства при их расширении и оформлении прав собственности не будет претендовать третье лицо, а приоритет дается гражданину или КФХ ранее участвующему в предоставлении не разграниченных с.х.земель.

Ранее возникали инциденты с земельными участками например некоторые предприниматели скупали земельные паи у частных лиц и органов власти (земли развалившихся бывших колхозов) вблизи населенных пунктов и инфраструктуры объединяли их в один массив и сдавали в аренду но уже на своих условиях, завышая цены до 11,5 тыс. руб. за га, когда средняя стоимость аренды 1 га в крае составляла 500-900 руб.

При этом стоимость аренды согласно Постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 10.02.2023) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», и ст.39.7 ЗК РФ рассчитывается на основе кадастровой стоимости, которая на сегодня поднялась в крае практически в два раза, и в 2023 году пройдет переоценка, и ее актуализация, а именно для земель с.х. назначения [5,6].

Многие добросовестные предприниматели работающие на земельных участках сельскохозяйственного назначения более 10 лет, могут лишится своих земель или остаться без них благодаря фактам описанным ранее, так как в аукционах при выставлении земли на торгах может участвовать кто угодно, за исключением случаев продажи земли с торгов, и предлагая более высокую цену становится собственником.

Земельный кодекс противостоит положению закона об обороте земель сельхоз назначения по которому администрация обязана выставить земли на аукцион и участвовать в торгах может кто угодно.

Согласно ФЗ-316, который вступит в силу 1 марта 2023 года, были внесены дополнительные положения которые изменят некоторое целевое назначение в вопросе комплексного строительства жилых комплексов, это вопрос очень остро стоит перед крупными городами, которые имеют возможность расширить свои территории для строительства только благодаря примыкающим УК границам населенных пунктов земель сельхоз назначения. Введен запрет на передачу земельных участков третьим лицам в том числе в субаренду, но эти запреты начнут действовать с 1 марта, и не вернет тех земель которые уже ушили и переданы третьим лицам летом 2022 года. На основании нововведений ФЗ-316 и изменений станет больше оснований для отказа в предоставлении участков без торгов.

Тем более в крае присутствует дефицит свободных площадей земель сельскохозяйственного назначения и слабая консультативная инициатива органов власти для решения некоторых проблем частного характера.

Данную проблему нужно решать не только на региональном но и на федеральном уровне. Внести некие ограничения для участников торгов, введением приоритетов для действующих добросовестных арендаторов. Ускорить процедуры признания бесхозяйных земель в собственность муниципалитетов и дальнейшей их передачи в аренду крупным предпринимателям каря, для ведения сельского хозяйства.

Повысить уровень консультационных услуг населению, по предоставлению земель. Расширить ряд полномочий органов власти в области гос. контроля при нарушении земельного законодательства и ускорить механизм изъятия земель у недобросовестных пользователей до окончания срока арендных отношений.

Библиографический список

1. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон и отдельные законодательные акты РФ: Федеральный закон № 101-ФЗ// Собрание законодательства Российской Федерации от 24.07.2002.
2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон и отдельные законодательные акты РФ: Федеральный закон №316- ФЗ от 14.07.2022 // Собрание законодательства Российской Федерации.
3. Соврикова Е.М.Эффективность государственного земельного надзора за рациональным использованием земель в Рубцовском районе Алтайского края // В сборнике: аграрная наука -–сельскому хозяйству. Сборник материалов XIII Международной научно-практической конференции: в 2 кн.. ФГБОУ ВО «Алтайский государственный аграрный университет». 2018. С. 106-107.
4. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями). Федеральный закон и отдельные законодательные акты РФ: Федеральный закон № 123-ФЗ от 3 октября 2004 г. // Собрание законодательства Российской Федерации.
5. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации. Федеральный закон и отдельные законодательные акты РФ: Постановление Правительства РФ: №582 от 16.07.2009 N 582 (ред. От 10.02.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации.
6. Рассыпнов В.А., Соврикова Е.М. Основа кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения // В книге: аграрная наука - сельскому хозяйству. Сборник статей в 3 книгах. ФГБОУ ВО "«лтайский государственный аграрный университет"» 2016. С. 423-424.

УДК 658.72

Соврикова Е.М. доцент, к.с.-х,н. sovriokova_katya@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Барнаул

АНАЛИЗ ВЕДЕНИЯ АУКЦИОНОВ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация: В собственности муниципалитета находятся объекты, имеющие особо важное значение для жизнеобеспечения города. Согласно социально-экономическому развитию территории, объекты, которые пустуют должны приносить прибыль в козну муниципалитета, тем самым сдаваться в аренду или продаваться на торгах аукционах. В работе рассмотрены этапы передачи объекта в аренду путем проведения аукциона

Ключевые слова: Аукцион, продажа, аренда имущества, торги, работа муниципального органа, собственность.

ANALYSIS OF AUCTIONS FOR RENT OF MUNICIPAL PROPERTY

Annotation: The municipality owns objects that are of particular importance for the life support of the city. According to the socio-economic development of the territory, the objects that are empty should bring profit to the coffers of the municipality, thereby being rented out or sold at auctions. The paper considers the stages of transferring an object for rent by holding an auction

Key words: Auction, sale, rental of property, auction, work of the municipal body, property.

К объектам муниципальной собственности города относятся объекты социально-культурного назначения такие как школы и другие учебные заведения, библиотеки, дома и дворцы культуры, детские сады и ясли, детские дома, дома престарелых и инвалидов, больницы и поликлиники, спортивные сооружения общегородского значения, здания, используемые для нужд управления городом, объекты муниципального городского жилого фонда [2].

Аукцион — это любая продажа любого объекта, одного или нескольких. Отличительное свойство аукционов: цена определяется в процессе продажи и выступает результатом взаимодействия продавца (аукциониста) и потенциальных покупателей — участников аукциона.

Арендодателем муниципального имущества, составляющего казну города, выступает комитет по управлению муниципальной собственности города. В работе был взят конкретный пример помещение свободного назначения, муниципальная собственность, и рассмотрен порядок проведения аукциона.

Аукцион по передачи имущества в аренду осуществляется по средствам аукциона который был объявлен Комитетом, где на официальном сайте опубликовано 07.05.2018 извещение о проведении аукциона в отношении объектов муниципальной собственности и назначены торги на 30.05.2018 в 14:15 по адресу: г.Барнаул, ул.Короленко, 58 (малый зал заседаний)[4].

Основание проведения аукциона является распоряжение комитета от 07.05.2018 № 156/рр-159 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды в отношении объектов муниципальной собственности».

Документация об аукционе была размещена на Интернет-сайте: www.torgi.gov.ru. На основании заявления, поданного с 08.05.2018 по 22.05.2018 в письменной форме, комитет в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет аукционную документацию на бумажном носителе, либо в форме электронного документа.

На аукционе выставлен следующий лот нежилого помещения в многоквартирном доме по начальной цене 6265,16 руб., шаг аукциона 313,25 руб., срок аренды 11 месяцев. (рис. 1).

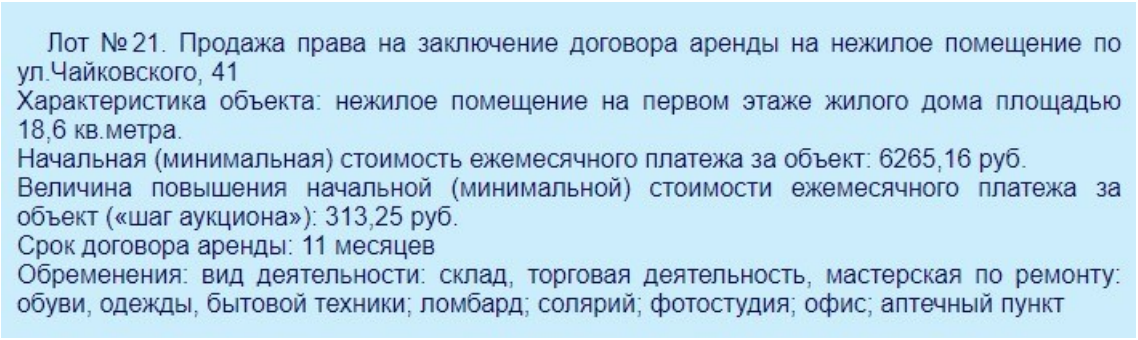

Лот №21. Продажа права на заключение договора аренды на нежилое помещение по ул.Чайковского, 41
Характеристика объекта: нежилое помещение на первом этаже жилого дома площадью 18,6 кв.метра.
Начальная (минимальная) стоимость ежемесячного платежа за объект: 6265,16 руб.
Величина повышения начальной (минимальной) стоимости ежемесячного платежа за объект («шаг аукциона»): 313,25 руб.
Срок договора аренды: 11 месяцев
Обременения: вид деятельности: склад, торговая деятельность, мастерская по ремонту: обуви, одежды, бытовой техники; ломбард; солярий; фотостудия; офис; аптечный пункт

Рисунок 1 – Фото с программы лота нежилого помещений

На нежилое помещение была подана заявка от компании ОАО «Птицефабрика «Молодежная» с целью его использования под торговую деятельность. Компанией для прохождения аукциона были представлены следующие документы [3]:

1) Фирменное наименование, сведения об организационно-правовой форме, юридический и фактический адрес нахождения заявителя, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона.

2) Выписка из ЕГРЮЛ (срок действия не позднее 6 месяцев) или нотариально заверенную копию данной выписки (для юридических лиц), выписку из ЕГРИП или нотариально заверенную копию данной выписки (для ИП), копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц), заверенный перевод на русский язык (срок действия не позднее 6 ме-

сяцев) документов о государственной регистрации юридических лиц или физического лица в качестве ИП (для иностранных лиц).

3) Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

4) Копии учредительных документов заявителя (для юридического лица).

5) Решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо ее заверенная копия.

6) Заявление об отсутствии решения:

- о ликвидации заявителя (для юридического лица),

- об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя -–юридического лица, ИП банкротом и об открытии конкурсного производства,

- об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренным КоАП РФ.

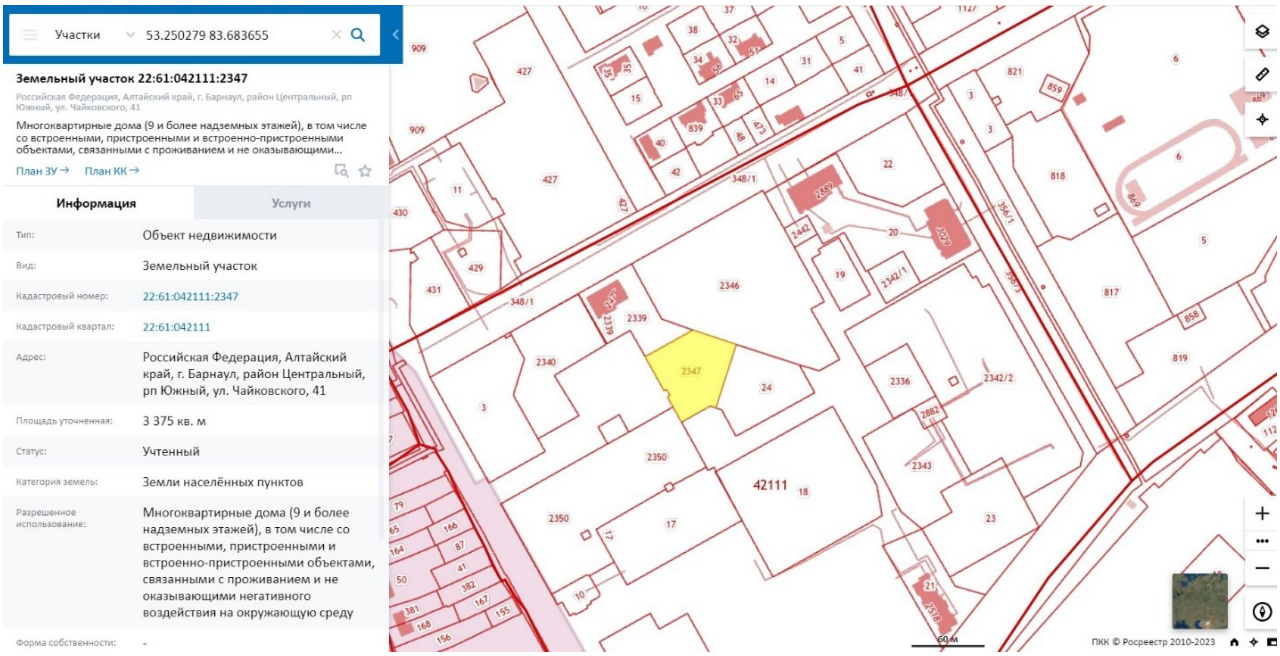


Рисунок 2 – Расположение нежилого помещения на публичной карте.

Торги состоялись и по результатам рассмотрения заявок 30.05.2018 в 14:00, ОАО «Птицефабрика «Молодежная» признана единственным участником аукциона на нежилое помещение площадью 18,6 кв.м по ул.Чайковского, 41.

Аукционной комиссией принято решение в соответствии с п.15 ч.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006№135-ФЗ «О защите конкуренции» заключить договор аренды по начальной стоимости ежемесячного платежа с единственным участником. Подписать договор аренды сторонами не ранее чем через 10 дней и не позднее 15 дней со дня размещения итогов аукциона на сайте www.torgi.gov.ru.

По результатам торгов был заключен договор аренды между комитетом и ОАО «Птицефабрика «Молодежная» и муниципалитетом (дата 14.06.2016), сроком на 11 месяцев по начальной стоимости ежемесячного платежа арендной платы за нежилое помещение площадью 18,6 кв.м по ул.Чайковского, 41 под торговую деятельность.

По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения аукциона, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения аукциона, при одновременном соблюдении ряда условий, например такого как (размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта и т.д.) [1].

Арендатор муниципального недвижимого имущества обязан своевременно оплачивать коммунальные услуги (потребляемые энергоресурсы), содержать арендуемые помещения и прилегающую территорию, а также инженерные коммуникации внутри этих помещений в надлежащем состоянии.

Протокол результата торгов подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии в день его составления, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора конкурса, а также размещается на официальном сайте торгов в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола [2].

В настоящее время большинство аукционов проводится на электронной платформе, в соответствии с чем, требуются некоторые улучшения по проведению процедуры, где трудности возникают с размещением аукциона, или сайт или электронная платформа могут зависнуть и перестать работать, в следствии этого происходит утеря данных как организатора о проведении аукциона, так и участника, подающего заявку на аукцион.

У организатора занимает много времени для размещения извещения о проведении и протоколов аукциона, так как некоторые данные вносятся вручную, а не автоматически. Приходится каждый раз заполнять по каждому лоту информацию однотипную и не один раз. При размещении каждого лота требуется прикрепление его изображения, что иногда может занимать долгое время. Также при размещении итогов приходится каждый раз возвращаться к каждому лоту и вносить информацию об итогах заново и подписывать каждый лот отдельно, а не единым документом.

Для участников аукциона требуется подавать заявку на аукцион через электронную платформу, на которой требуется электронная подпись. Электронная подпись достигает 3000 рублей и выше, что иногда она превышает стоимость арендной платы за объект. Если у юр.лиц электронные подписи уже есть, то для физ.лиц это является затратным способом подачи заявок. Также заявитель может подать только 1 раз заявку на 1 лот, то есть если заявка будет с ошибками или будет не доставать некоторые документы к заявке, то аукционная комиссия примет решение об отказе в участии в аукционе. Решив ранее описанные некоторые проблемы можно эффективнее проводить саму процедуру аукционов, тем самым имущество которое не востребовано и принадлежит муниципалитету будет сдаваться в арендное пользование.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ (ред. от 05.12.2022) «О защите конкуренции» Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: https://www.zakonrf.info/gk/ (Дата обращения 10.03.2023).

2. Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 №67 (ред. от 17.06.2021) «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества») (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 №16386) Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: https://www.zakonrf.info/gk/ (Дата обращения 10.03.2023).

3. Официальный сайт размещения аукционов, торгов Текст : электронный // [Электронный ресурс]: URL: https://torgi.gov.ru/new/public (Дата обращения 10.03.2023).

4. Сивакова А.С. Порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения территории через аукцион / А.С.Сивакова, Е.М.Соврикова // В книге: Молодежь -– Барнаулу. Материалы XX городской научно-практической конференции молодых ученых. Барнаул, 2019. С. 100-101.

УДК 332.37

Стрекозов А.И.студент,strekozov.80@mail.ru
Клименко И.А.студент,mydoge1221@gmail.com
Кудакова В.Ю.студент,su99y.day@gmail.com
Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону

ОРГАНИЗАЦИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Аннотация: рассматриваются аспекты организации рационального землепользования, а так же пробелы законодательства в данной сфере и пути совершенствования.

Ключевые слова: рациональное землепользование, рекультивация, мелиорация, охрана земель.

ORGANIZATION OF RATIONAL USE OF LAND

Abstract: aspects of the organization of rational land use, as well as gaps in legislation in this area and ways of improvement are considered.

Keywords: rational land use, reclamation, land reclamation, land protection.

Организация рационального использования земель – это комплекс мер, направленных на оптимальное использование природных ресурсов земли с учетом экономических, экологических и социальных факторов. Целью этой организации является максимальное использование земельных ресурсов с минимальным ущербом для окружающей среды.

Для достижения этой цели применяются различные методы и инструменты, такие как разработка планов землепользования и земельных кадастров, контроль за использованием земли, регулирование земельных отношений, а также обучение и повышение квалификации специалистов в области землепользования.

Кроме того, особое внимание уделяется разработке и внедрению новых технологий и методов использования земли, которые позволяют более эффективно использовать земельные ресурсы и снизить негативное воздействие на окружающую среду.[1]

Организация рационального использования земель является важной задачей современности, поскольку это позволяет сохранить природные ресурсы для будущих поколений и обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие.

Одной из основных проблем, связанных с рациональным использованием земли, является несбалансированное распределение площадей между различными видами землепользования. Например, интенсивное использование земли под промышленные и коммерческие цели может привести к негативным последствиям для окружающей среды, таким как загрязнение почвы, воды и воздуха.

Другой проблемой является недостаточный контроль за использованием земельных ресурсов со стороны государственных органов. Это может привести к незаконному захвату земли, нарушению экологических требований и иные проблемы.

Также важным аспектом является отсутствие координации между различными заинтересованными сторонами в землепользовании, что приводит к конфликтам интересов и затрудняет достижение целей организации рационального использования земель.

Наконец, необходимо отметить, что бедствия природного характера, такие как наводнения, засухи и другие катастрофы, могут серьезно повлиять на рациональное использование земель и потребовать принятия срочных мер по их восстановлению.

Субъектами рационального землепользования считаются: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, физические и юридические лица.

Их можно сгруппировать в категорию «все землепользователи Российской Федерации». То есть каждый гражданин

должен участвовать в организации разумного использования земельных ресурсов. Согласно ст. 42 Земельного Кодекса Российской Федерации, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов.

Ключевые факторы рационального использования земли:

- рекультивация земли;
- территориальное планирование;

Рекультивация представляет собой восстановление нарушенных земель. Согласно статье 13 Земельного кодекса, в обязанности собственников, владельцев, арендаторов и землепользователей входят рекультивация нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств. Расходы на восстановление земель берут на себя лица, виновные в деградации почв. [8] Но зачастую происходит так, что виновные лица не находятся. Положением о консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, финансирование восстановительных работ земель, загрязнённых токсическими промышленными отходами и веществами происходит за счет предусмотренного бюджета. Однако, такие расходы на восстановление земель могут быть значительными.

Забота о будущей рекультивации начинается задолго до ее выполнения. Так, добывающие торф предприятия не должны вырабатывать его полностью. Они обязаны оставлять 50-сантиметровый слой придонного слоя торфа, который послужит основой для создания новой плодородной почвы в будущем.

Меры охраны земель включают в себя разнообразные методы и инструменты, направленные на сохранение и рациональное использование земельных ресурсов.

Одним из таких методов является создание системы землепользования и земельного планирования, которая позволяет определить наилучший способ распределения земельных ресурсов между различными видами землепользования, учитывая особенности природной среды и экономические интересы.[4]

Другим важным аспектом является контроль за использованием земли, а также строгая регламентация земельных отношений. В этом случае государственные органы проводят контроль за использованием земельных участков, проверяют выполнение требований экологической безопасности и может применяться штрафное воздействие в случае нарушений.

Также важным аспектом является повышение осведомленности общественности по вопросам охраны земельных ресурсов и внедрение новых технологий, направленных на устранение негативных последствий для окружающей среды.

Кроме того, необходимо отметить важность сохранения природных уголков и рациональное использование земель в экологически чувствительных зонах. Меры охраны земель должны быть направлены на уменьшение негативного воздействия на окружающую среду, сохранение природного биоразнообразия и создание благоприятных условий для жизни людей.

Рациональное использование земли не может осуществляться, без главного его аспекта -–территориального планирования. Территориальное планирование регулируется «Градостроительным кодексом Российской Федерации». Главной целью территориального планирования является именно обеспечение рационального землепользования.

Территориальное планирование — это процесс разработки стратегических и тактических планов развития определенной территории, включающей в себя муниципальные образования, населенные пункты, объекты промышленности, транспортные магистрали и другие элементы инфраструктуры. Такой план определяет цели, задачи и приоритеты развития территории на определенный период времени.

Территориальное планирование включает в себя несколько ключевых этапов:

1. Обзор существующей ситуации. В рамках этого этапа проводится анализ экономической, социальной и экологической ситуации на территории, определяется потенциал и возможности для развития.

2. Определение мероприятий, направленных на достижении поставленных целей. Это может быть создание новых объектов инфраструктуры, реконструкция существующих, финансирование социальных программ и многое другое.

3. Разработка плана землепользования. Здесь на основе данных об экологической обстановке выделяются участки земли для строительства новых объектов, организации производства или размещения других элементов инфраструктуры.

4. Создание и реализация программ мониторинга и контроля за реализацией плана. Это позволяет вовремя принимать решения, корректировать планы, учитывая изменения экономической, социальной или экологической ситуации на территории.

5. Работа с населением и общественными организациями для учета интересов граждан в процессе планирования и оценки действий в рамках реализации плана. Это позволяет учитывать точку зрения населения и предупредить возможные конфликты.

Территориальное планирование является важной методологией для определения стратегических направлений развития территории, а также для обеспечения устойчивого социально-экономического развития региона.[8]

Изменение площади нарушенных земель — это важный вопрос для экологии и устойчивого развития. По статистике, за последние годы площадь нарушенных земель в мире значительно увеличилась. В частности, по данным Всемирного банка, в 2017 году общая площадь нарушенных земель составляла более 2 миллиардов гектаров, что на 21% больше, чем в 1990-х годах.

Большую часть нарушенных земель занимают вырубленные леса, промышленные объекты, горные работы и другие активности человека. В то же время, достаточно много земель также страдает от природных катастроф, таких как наводнения или пожары.

Так же нарушение может происходить и по другим причинам. Один из самых распространенных видов мелиорационных работ — это водная мелиорация. Она включает в себя создание системы каналов, резервуаров и других инфраструктурных объектов, которые позволяют управлять уровнем воды на земле. Это может быть полезным для решения многих проблем с почвой, таких как солончаки, затопление и засуха.[6]

Однако, неправильное проведение водной мелиорации может иметь пагубные результаты. Например, неконтролируемый поток воды может вызвать эрозию почвы и разрушение ее структуры. Кроме того, слишком высокий уровень воды может привести к гибели корней растений из-за недостатка кислорода.

Еще один негативный результат мелиорации связан с изменением состава почвы на соседних участках. Излишний напор воды может привести к тому, что питательные вещества и минералы будут смываться из почвы на высоту и на соседние участки, что может повлечь за собой рост вредных растений и затруднить условия для роста полезных растений.

Поэтому, для того чтобы убедиться в положительном воздействии водной мелиорации, необходимо проводить такие работы с учетом всех характеристик почвы и климатических условий региона. Кроме того, необходимо проверять состояние земельных участков до и после работ и контролировать уровень воды в каналах и резервуарах.

К счастью, в последние годы правительства различных стран активно занимаются проблемой сохранения земельного фонда. Ведутся программы лесовосстановления, охраны биоразнообразия, ограничения промышленных активностей и другие меры, которые способствуют уменьшению площади нарушенных земель.

Несмотря на это, проблема все еще актуальна, и требует дальнейшего внимания и усилий со стороны государств и общественности.

Так же существуют недостатки в законодательстве, которое регулирует территориальное планирование. [2]

В законодательстве выделяется лишь развитие территорий, предусматривающих размещение построек и объектов капитального строительства. Земли других категорий и видов использования просто игнорируются, или им выделается не должное внимание. И в итоге от этого получается дисбаланс использования земли, что в принципе рушит систему и цель территориального планирования -–рациональное использование земли (территории). Например, из площади 19,1 млн. га, земли под застройками и дорогами занимают всего 5,2 млн. га, это 27,3%. Из этого вытекает вывод, что территориальное планирование проводится лишь для трети всего земельного фонда.

территориально планирование должно являться не объектом градостроительной, а объектом землеустроительной деятельности. По той причине, что территориальное планирование -–это инструмент осуществления земельной политики государства. [5]

Так же важную роль играет и региональное планирование. Оно представляет собой методологию разработки стратегических и тактических планов развития территории в рамках заданных экономических, экологических и социальных целей. Включает в себя следующие элементы:

1. Разработка плана территориального развития. Определяются основные направления развития региона, а также инструменты и методы достижения установленных целей.

2. Составление земельного кадастра. Позволяет систематизировать и классифицировать земельные участки, а также определить их потенциал и возможности для дальнейшего использования.

3. Формирование территориального плана землепользования, который включает в себя определение участков земли, предназначенных под различные виды использования. Также решаются вопросы, связанные с экологической безопасностью и рациональным использованием природных ресурсов.

4. Разработка проектов инфраструктуры. В рамках регионального планирования определяются местоположение и условия строительства газопроводов, трубопроводов и других элементов инфраструктуры.

5. Проработка вопросов, связанных с благоустройством, транспортной и социальной инфраструктурой. В этом случае определяются вопросы по улучшению дорожной сети, развитию общественного транспорта, строительству школ, больниц, спортивных сооружений и других объектов.[7]

6. Создание эффективных механизмов контроля за реализацией региональных программ развития. Это позволяет своевременно корректировать стратегии и тактические планы, учитывая изменения экономической и социальной ситуации в регионе.

Кроме того, важными аспектами регионального планирования являются внедрение новых технологий и методов работы, а также повышение квалификации профессионалов в области управления территорией и развития регионов.

Государственное управление и регулирование главным образом осуществляется через законодательство. Следовательно, первоочередной задачей выступает совершенствование земельного законодательства, которое должно проводиться по следующим направлениям:

- усилие приоритета землям сельскохозяйственного назначения;
- обозначение прав и обязанностей землепользователей и собственников для проведения работ по восстановлению плодородия почв;
- частичная компенсация мелиоративных работ, поддержка государством и поощрение мероприятий по улучшению почвенного состава земель;
- ужесточение законодательства к промышленным предприятиям как к землепользователям, во избежание увеличения площади нарушенных земель;
- признание территориально планирования как главной части на пути к рациональному использованию всей территории страны.[3]

В будущем собственники земель станут более ответственными и внимательными к состоянию своих земельных участков. Кроме того, аграрии активно займутся мелиоративными работами, которые позволят повысить урожайность и улучшить качество почвы. Законода-

тельство также изменится и примет меры для разумного перераспределения территорий и приоритетов в пользу аграрного хозяйства. Однако, до тех пор пока эти изменения не будут введены в жизнь, проблема нарушенных земель будет оставаться актуальной.

Библиографический список

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ [с послед. изм. и доп.] [Электронный ресурс] // Справочно -–правовая система «Консультант Плюс» - Режим доступа: http://www.consultant.ru (дата обращения 30.03.23);

2. Волков С.Н. Территориальное планирование использования земель в России: проблемы и пути решения // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, 2016. 43 с.;

3. Гнеденко В.В., Обущенко С.В. Динамика изменения плодородия почв Самарской области // Успехи современного естествознания, 2018.148 с.;

4. Краснова И.О. Земельное право: Элементарный курс, М: Юристъ, 2019.156 с.;

5. Миронова С.И. Проблемы биологической рекультивации нарушенных горнодобывающими предприятиями земель в Якутии: Современное состояние и перспективы // Успехи современного естествознания, 2020. 11 с.;

6. Поисеев И.И. Земельное законодательство и рациональное использование земли // Вестник Северо-Восточного федерального университета им. М.К. Аммосова, 2013. 74 с.;

7. Попов В.В, Щеглов Б.С. Теория рациональности (неклассический и постнеклассический подходы): Учеб. Пособие. Ростов-н/Д.: Изд-во Ростов. ун-та. 2016. 268 с.;

8. Шейкин Л.Б. Земельное право России: учебное пособие. М: Эксмо, 2017. 58 с.

УДК 528.942

Толстухин А.И. доцент, TolstuhinAI@volgatech.net
Лошакова Е.А. студент, lutoshkina.ekaterina@yandex.ru
Поволжский государственный технологический университет, Йошкар-Ола

ОЦЕНКА ПЛОТНОСТИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

Аннотация. Предложена методика оценки плотности улично-дорожной сети по категориям дорог, территории населенного пункта, территориальным зонам средствами ГИС-картографирования. Показан пример использования методики для г. Советска Кировской области. Результаты оценки плотности УДС представлены в электронных таблицах, тематических картах.

Ключевые слова: улично-дорожная сеть, плотность, геоинформационные системы, картографирование.

ASSESSMENT OF THE DENSITY OF THE ROAD NETWORK IN LAND MANAGEMENT

Annotation. The method of estimating the density of the road network by road categories, the territory of the settlement, territorial zones by means of GIS mapping is proposed. An example of using the methodology for the city of Sovetsk, Kirov region, is shown. The results of the assessment of the density of the road network are presented in spreadsheets, thematic maps.

Keywords: street and road network, density, geoinformation systems, mapping.

Улично-дорожная сеть (УДС) -–система объектов капитального строительства, включая улицы и дороги различных категорий и входящие в их состав объекты дорожно-мостового

строительства (путепроводы, мосты, туннели, эстакады и другие подобные сооружения), предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируемые с учетом перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций.

Плотность сети улиц и дорог определяется как отношение протяженности дорог к площади территории, км/км^2[4, 9].По современным нормам средняя плотность магистральных улиц 2,2…2,4 км/км^2 при расстоянии между ними 0,5…1,0 км. Оптимальное расстояние между магистральными улицами, по которым осуществляется движение общественного транспорта, назначается из условия удобства для жителей города, так дабы расстояние от самой удаленной точки места жительства или работы до остановки не превышало 400 – 500 м.

Улично-дорожная сеть является также важным элементом, учитываемым при проведении землеустроительных работ, поскольку:

- границы УДС закрепляются красными линиями, с учетом положения которых осуществляется застройка территорий;

- положение УДС определяет кадастровое деление, территориальное зонирование населенного пункта, так как границы кадастровых кварталов, территориальных зон практически всегда совпадают с существующей или планируемой улично-дорожной сетью;

- вдоль улиц и дорог закладываются сети планово-высотного обоснования геодезических работ;

- градостроительные регламенты населенных пунктов накладывают ограничения использования и застройки населенных пунктов, многие такие ограничения связаны с необходимость соблюдения отступов от элементов УДС, красных линий;

- плотность улично-дорожной сети определяет доступность объектов социально-культурного назначения, объектов инженерной инфраструктуры, что определяет их значимость для оценки кадастровой стоимости земельных участков.

Сложившаяся практика оценки плотности УДС (км/км^2) [7, 8], как правило, не предполагает дифференцирование территории, показатель плотности оценивается в целом для населенного пункта, либо его отдельных микрорайонов. Между тем, очевидно, что плотность УДС по территории любого населенного пункта изменяется в достаточно широких пределах.

Цель исследования – повышение эффективности организации и планирования землеустроительных работ на территории населенного пункта, связанных с использованием существующей или планированием перспективной улично-дорожной сети.

Для достижения поставленной цели:

- предложена методика оценки плотности улично-дорожной сети;

- методика апробирована оценкой плотности улично-дорожной сети г. Советска Кировской области.

В процессе решения поставленных задач применялись методы создания и обработки цифровых карт, оцифровки улично-дорожной сети, границ территориальных зон. Использованы стандартные средства статистической обработки информации, ГИС Аксиома4.

Предлагаемая методика оценки плотности УДС позволяет дифференцировать данный показатель по категориям улиц и дорог, по территории населенного пункта с составлением тематических карт распределения УДС, по территориальным зонам.

Основные этапы:

1. Создание цифровой карты населенного пункта (привязка растровой карты территориального зонирования либо карты улично-дорожной сети по границам населенного пункта).

2. Оцифровка улично-дорожной сети с использование средств ГИС с послойным представлением информации по категории улиц и дорог.

3. Сегментация территории города.

4. Определение параметров УДС по сегментам, по территориальным зонам.

5. Анализ состава УДС по сегментам и территориальным зонам.

6. Тематическое картографирование территории населенного пункта по плотности УДС.

7. Выработка рекомендаций по учету показателей плотности УДС при разработке землеустроительной, градостроительной документации.

Оцифровка улиц и дорог выполняется полилиниями с послойным представлением информации по категориям (классам) дорог

Для оценки распределения плотности УДС предложено разделить территорию населенного пункта сеткой с шагом 500 м на квадратные сегменты. Выбор шага определяется местными условиями. С нашей точки зрения шаг 500 м является оптимальным, поскольку нормативное расстояние между магистральными улицами составляет 500…1000 м. В каждом сегменте определяется длина УДС каждой категории (класса), рассчитывается плотность УДС по сегментам.

Тематическое картографирование проводится стандартными средствами ГИС по показателям плотности УДС для каждой категории (класса) и в целом для всей улично-дорожной сети.

В качестве примера реализации предложенной методики выполнена оценка плотности улично-дорожной сети г. Советска Кировской области площадью 26,38 км^2.Согласно перечню автомобильных дорог местного значения г. Советска, утверждённого решением Думы города Советска Кировской области от 23.10.2014 №19 [5], протяженность автомобильных дорог г. Советска III, IV, Vкатегорий составляет 83,24 км. Границы всех кадастровых кварталов, территориальных зон проходят по дорогам.

Привязка растровой карты градостроительного зонирования [1, 6] к местной системе координат МСК-43 выполнена в ГИС-программе Аксиома-4 (рис. 1)

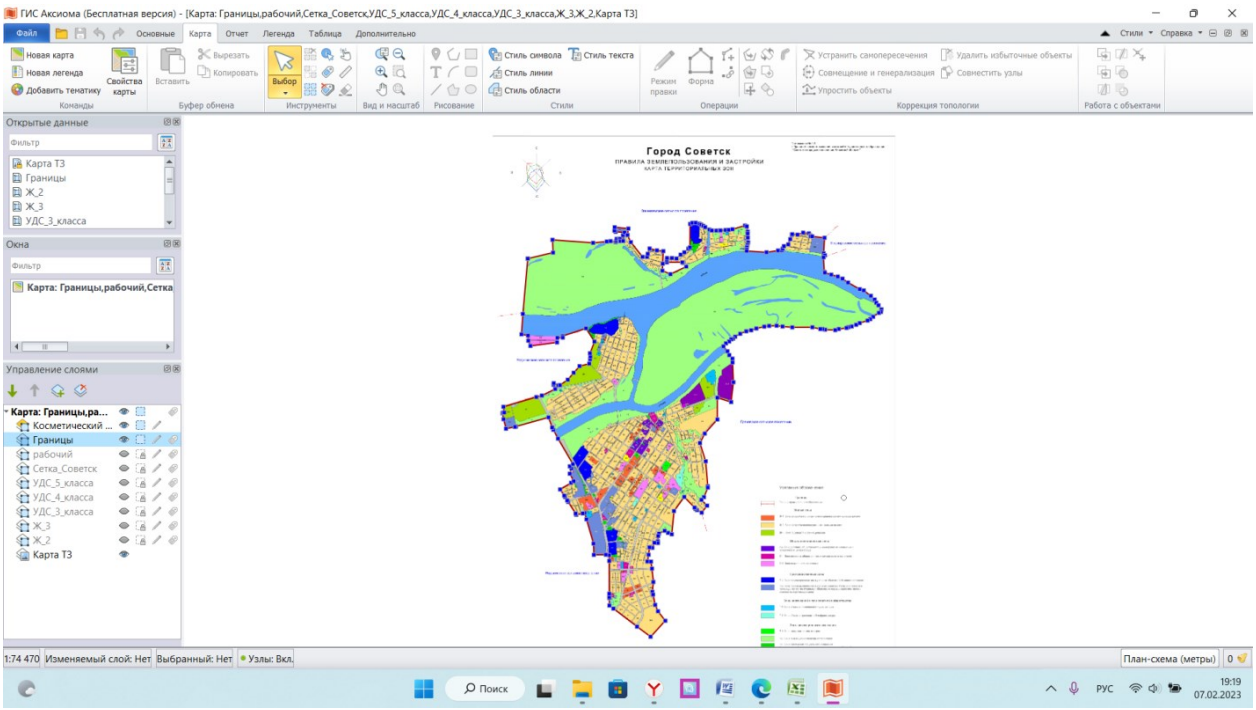


Рисунок 1 - Привязка карты градостроительного зонирования к МСК-34 в ГИС Аксиома

В результате оцифровки УДС г. Советска получены соответствующие слои цифровой карты для дорог III, IV, Vкатегорий (рис. 2)

Всего по данным оцифровки протяженность улично-дорожной сети г. Советска составила 87,90 км, в том числе:

- дорог III категорий 3,56 км;
- дорог IV категории 14,01 км;
- дорог V категории 70,33 км;

Сегментация территории г. Советска выполнена сеткой с шагом 500 м (рис. 3).

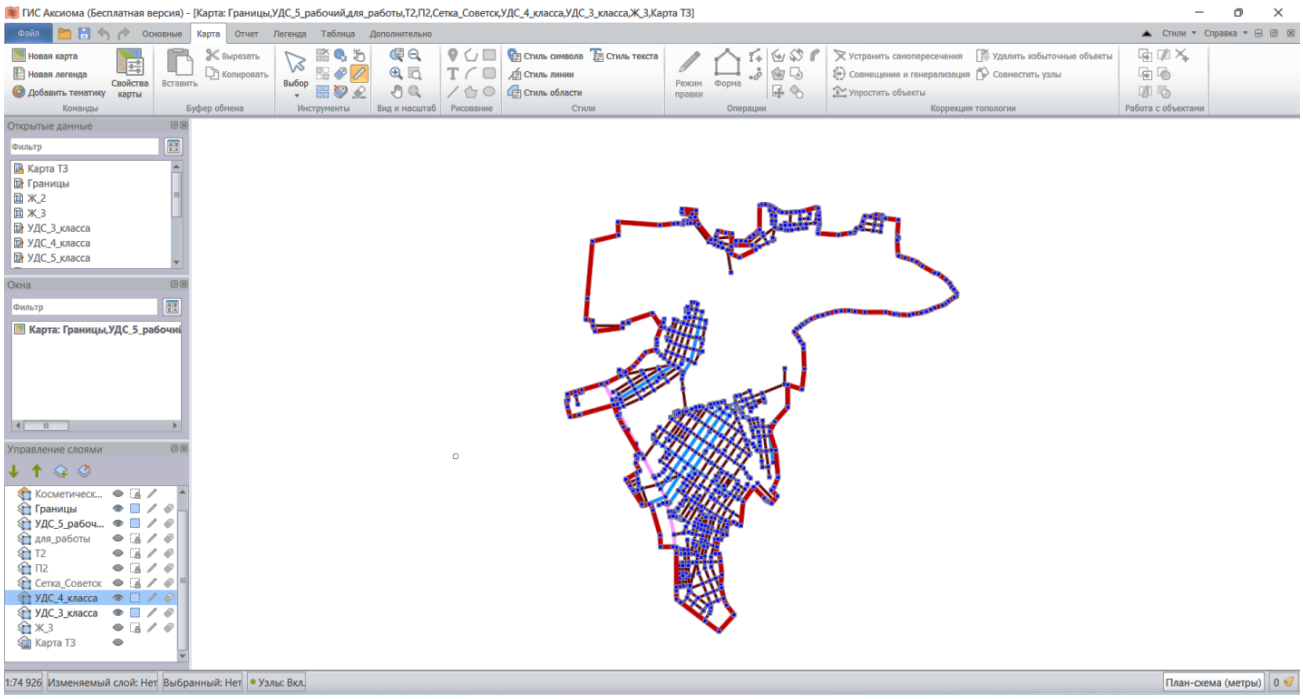


Рисунок 2 - Цифровая карта улично-дорожной сети г. Советска.

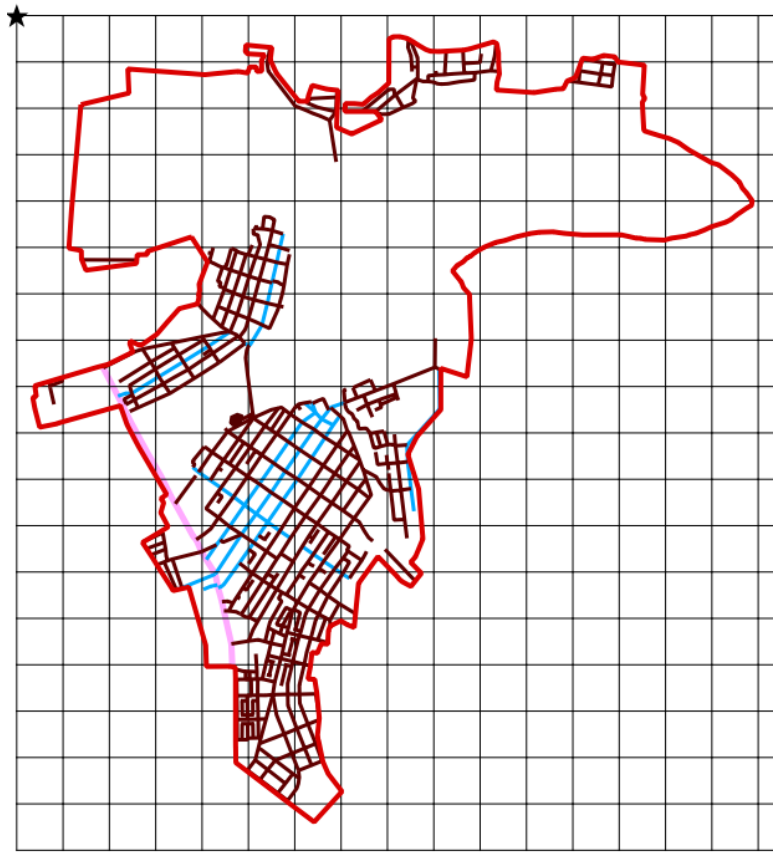


Рисунок 3 – Совмещенная карта слоев улично-дорожной сети с сеткой

При совместном представлении цифровой карты УДС и сетки сегментации с использованием средств ГИС Аксиома определена протяженность дорог всех категорий в каждом сегменте, рассчитана для тех же сегментов плотность дорог всех категорий, и суммарная плотность УДС. В табл. 1 показан фрагмент представления результатов в электронных таблицах.

Таблица 1 - Представление результатов расчета плотности УДС

Сегмент	Координаты центра сегмента		Площадь, м^2	УДС III категории		УДС IV категории		УДС V категории		Итог	
	X, м	Y, м		Длина, м	Плотность, км/км^2	Длина, м	Плотность, км/км^2	Длина, м	Плотность, км/км^2	Длина, м	Плотность, км/км^2
31	472750	1331750	16435,8	0	0	0	0	138,57	8,43	138,57	8,43
32	472750	1332250	86408,5	148,22	1,72	0	0	1,46	0,02	149,68	1,74
33	472750	1332750	198092	82,59	0,42	163,9	0,83	831,25	4,2	1077,74	5,45
34	472750	1333250	250000	0	0	587,52	2,35	1925,21	7,7	2512,73	10,05
35	472750	1333750	250000	0	0	240,96	0,96	978,63	3,91	1219,59	4,87
36	472750	1334250	250000	0	0	79,24	0,32	5,97	0,02	85,21	0,34
37	472750	1334750	250000	0	0	0	0	0	0	0	0
38	472750	1335250	250000	0	0	0	0	167,46	0,67	167,46	0,67
39	472750	1335750	250000	0	0	0	0	318,1	1,27	318,1	1,27
310	472750	1336250	145481	0	0	191,18	1,31	82,67	0,57	273,85	1,88
И1	472250	1331750	121984	0	0	0	0	126,64	1,04	126,64	1,04
И2	472250	1332250	154825	0	0	0	0	0	0	0	0
И3	472250	1332750	201422	561,84	2,79	294,87	1,46	736,67	3,66	1593,38	7,91
И4	472250	1333250	250000	0	0	0	0	276,05	1,1	276,05	1,1
И5	472250	1333750	250000	0	0	0	0	324,89	1,3	324,89	1,3
И6	472250	1334250	250000	0	0	2,63	0,01	1428,19	5,71	1430,82	5,72
И7	472250	1334750	250000	0	0	1521	6,08	610,73	2,44	2131,73	8,52
И8	472250	1335250	250000	0	0	42,01	0,17	2095,03	8,38	2137,04	8,55
И9	472250	1335750	237784	0	0	254,62	1,07	370,06	1,56	624,68	2,63
И10	472250	1336250	1674,78	0	0	336,49	200,92	0	0	336,49	200,92

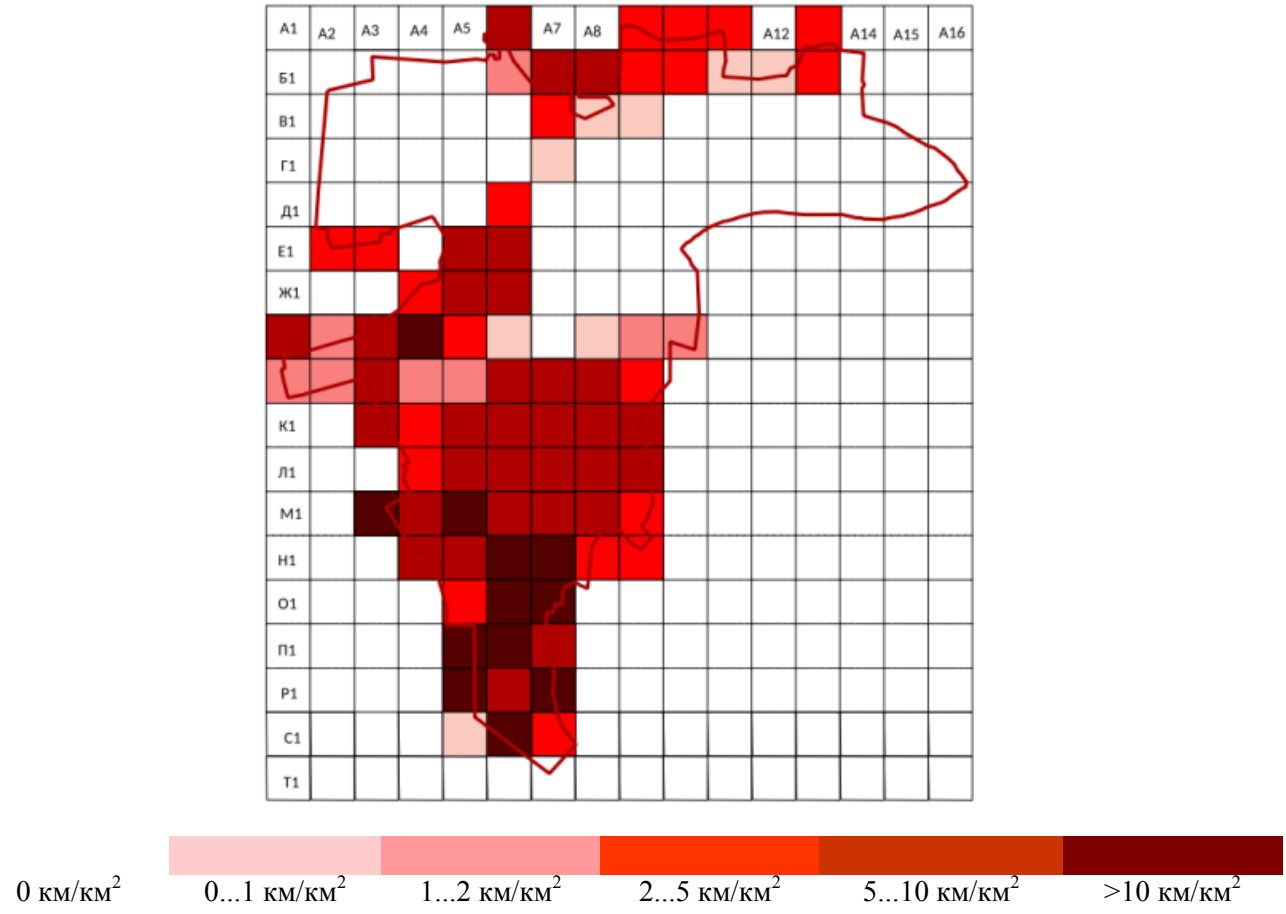


Рисунок 4 – Тематическая карта распределения УДС по территории г. Советска

Установлено, что средняя плотность улично-дорожной сети г Советска составляет 3,13 км/км^2, в том числе плотность по категория дорог:

- автомобильные дороги III категории – средняя 0,127 км/км^2, максимальная 6,817 км/км^2;
- автомобильные дороги IV категории – средняя 0,50 км/км^2,максимальная 7,020 км/км^2;
- автомобильные дороги V категории –2,51 км/км^2,максимальная 17,21 км/км^2.

Улично-дорожная сеть имеется на 56,25% территории г. Советска.

Для составления тематических карт выбрана единая градация плотности для групп сегментов:

- улично-дорожная сеть отсутствует (плотность равна 0 км/км^2;
- от 0 до 1 км/км^2;
- от 1 до 2 км/км^2;
- от 2 до 5 км/км^2;
- от 5 до 10 км/км^2;
- более 10 км/км^2.

Результат распределения УДС по территории г. Советска для всех категорий дорог представлен на рис. 4.

Отнесение каждого из сегментов к одной из территориальных зоне, где он преимущественно расположен, позволило получить данные и о параметрах УДС в разрезе территориального зонирования города [1, 6] (табл. 2).

Таблица 2 - Параметры улично-дорожной сети по территориальным зонам

Параметры улично-дорожной сети	улично-дорожная сеть III категории	улично-дорожная сеть IV категории	улично-дорожная сеть V категории	Всего
Зона Ж-1застройки индивидуальными жилыми домами				
Протяженность, м	578,95	3649,7	4774,6	9003,25
Состав по категориям %	6,43	40,54	53,03	100,00
Максимальная плотность км/км^2	1,35	7,02	7,00	15,37
Зона Ж-2блокированной застройки и малоэтажного строительства				
Протяженность, м	644,43	6443,37	46976,98	54064,78
Состав по категориям	1,191959	11,91787	86,89017	100
Максимальная плотность км/км^2	2,79	4,06	17,21	24,06
Зона ОИделового, общественного и коммерческого назначения в исторической застройке				
Протяженность, м	0	1521	610,73	2131,73
Состав по категориям	0	71,3505	28,6495	100
Максимальная плотность км/км^2	0	6,08	2,44	8,524
Зона П-1для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий				
Протяженность, м	1589,85	880,18	1773,11	4243,14
Состав по категориям	37,46871	20,7436	41,78769	100
Максимальная плотность км/км/км^2	2,68	3,04	3,95	9,67
Зона Р-2озелененных территорий общего пользования				
Протяженность, м	151,39	47,35	1676,92	1875,66
Состав по категориям	8,071292	2,524445	89,40426	100
Максимальная плотность км/ км/км^2	0,61	0,19	2,43	3,23

Полученные данные позволяют выявить особенности формирования улично-дорожной сети города. Так, для г. Советска относительно невысокая степень покрытия УДС территории города (56,25%) объясняется природно-географическими условиями – значительная часть города находится в пойме рек Вятка, Пижма, не застраиваемых ввиду высокого риска затопления и подтопления.

Преобладание дорог V категории, так же, как и их высокая плотность в зонах индивидуальной жилой застройки, средне этажной застройки является, по-видимому типичным для подобных населенных пунктов.

По нашему мнению, подобный подход к оценке плотности улично-дорожной сети населенных пунктов может быть целесообразным для решения вопросов землеустройства, градостроительства.

Библиографический список

1. Генеральный план муниципального образования Советское городское поселение Советского района Кировской области. Режим доступа: URL: https://disk.yandex.ru/d/8ObEMYCFqIAr7Q (дата обращения: 04.02.2022).

2. ГОСТ Р 52398-2005. Классификация автомобильных дорог: Основные параметры и требования: национальный стандарт Рос. Федерации: изд. офиц.: дата введения 01.05.06 / Федеральное агенство по техн. регулированию и метрологии. – Москва: Стандартинформ, 2006. – 3 с.

3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 19.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.02.2023). Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/901919338(дата обращения 21.03.2023)

4. Мартяхин, Д.С. Проектирование городских улиц и дорог: учебно-методическое пособие / Д.С. Мартяхин, А.В. Косцов, С.С. Мордвин. -–М.: МАДИ, 2018. -–68 с.

5. Перечень автомобильных дорог местного значения Советского городского поселения, утверждённый Думой города Советска Кировской области от 23.10.2014 №19. Режим доступа: URL: https://admsovetsk.ru/documents/order/detail.php?id=948983(дата обращения: 07.02.2023).

6. Правила землепользования и застройки г. Советска Кировской области. Режим доступа: URL: https://admsovetsk.ru/urban-planning/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki.html(дата обращения: 07.02.2023).

7. Проектирование городских улиц и дорог: учебно-методическое пособие / сост. В.И. Жуков, С.В. Копылов; под ред. В.И. Жукова. -–Красноярск: Изд-во Сиб. федер. ун-та, 2014. -–80 с.

8.СП 42.13330.2016. Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. Дата введения 01.07.2017 г. Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/456054209 (дата обращения 20.03.2023)

9. СП 396.1325800.2018 Свод правил «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования». Дата введения 02.02.2019 г. Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/552304870(дата обращения 20.03.2023).

НАПРАВЛЕНИЕ 2
КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ

УДК 711.143

Вазетдинова А. П. старший преподаватель, duginovaap@kuzstu.ru
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева, Кемерово

ПОДГОТОВКА СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ

Аннотация: статья посвящена порядку подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в программе ТехноКад – Экспресс.

Ключевые слова: выписка из ЕГРН, образование земельного участка.

PREPARATION OF THE LAYOUT OF THE LAND PLOT OR LAND PLOTS ON THE CADASTRAL PLAN TERRITORIES

Abstract: The article is devoted to the procedure for preparing the layout of a land plot or land plots on the cadastral plan of the territory in the Technocad – Express program.

Keywords: extract from the EGRN, formation of a land plot.

Ежегодно физические лица изъявляют желание обзавестись земельным участком для таких нужд как садоводство, огородничество, индивидуальное жилищное строительство, животноводство и т.д. Образование земельного участка осуществляется различными способами: образование из муниципальных и государственных земель, раздел, объединение, раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, выдел, перераспределение. Поэтому для образования земельного участка формируют такой документ как схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории [1].

В работе будет рассмотрен порядок формирования схемы в программе ТехноКад- Экспресс.

В программном комплексе, возможно, выполнять весь цикла кадастровых работ: от запроса сведений до регистрации прав на объекты недвижимости -–ТехноКад- Экспресс.

После установки и запуска программы «ТехноКад- Экспресс» перед пользователем появляется главное окно программного модуля.

Для формирования схемы расположения необходимо запустить окно Редактор в левом фрагменте окна ТехноКад- Экспресс, щёлкнуть мышью по знаку "«"»напротив папки Исходящие -–откроется список доступных видов регламента. Установить курсор на названии СРЗУ на КПТ, и двойным нажатием левой кнопкой мыши откроется окно Редактор (рисунок 1).

В нижней части окна Редактор необходимо нажать Графика (рисунок 2). Редактор представлен 3 рабочими областями: структура, окно карты, инструменты и семантика (рисунок 3). Панель инструментов зависит от выбранной вкладки Структура. На вкладке Фон выполняются импорт растровых изображений, для работы с растровым изображением предусмотрены инструменты, позволяющие выполнить перемещение, привязку, измерение, поворот, обрезание краев, изменение масштаба, настройка яркости и контрастности.

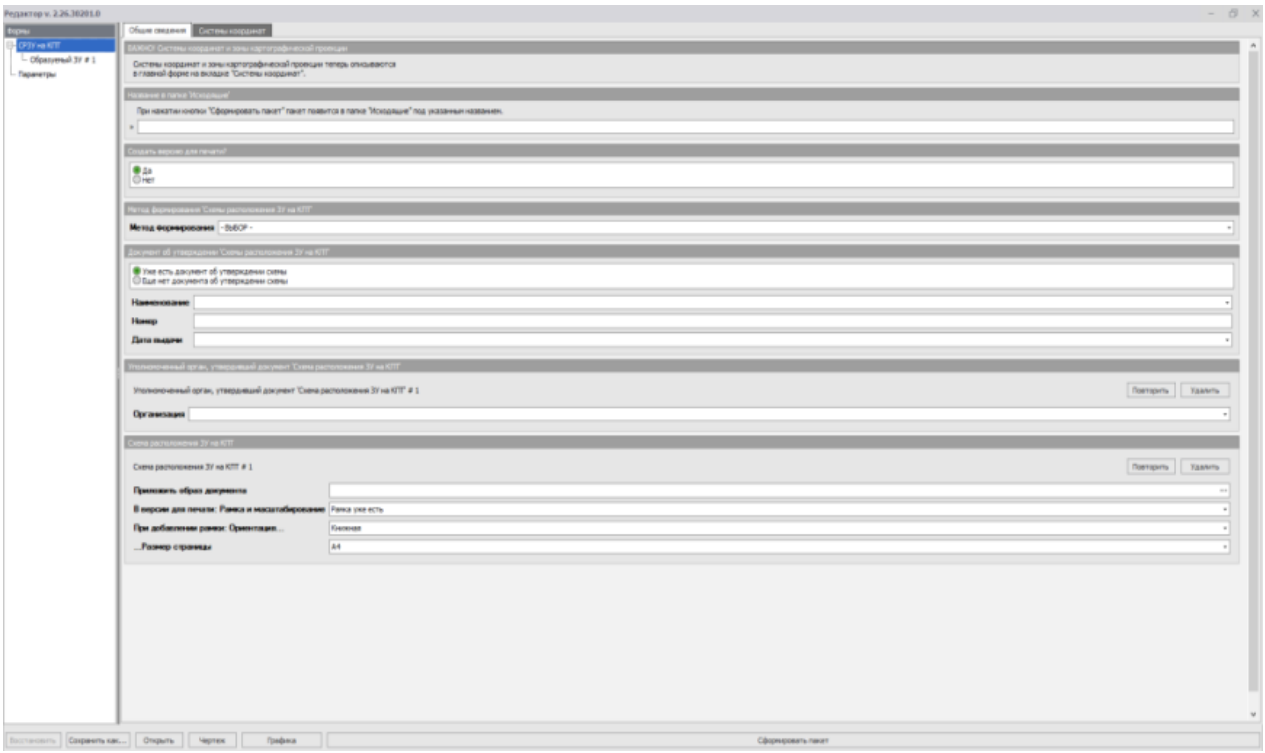


Рисунок 1 – Окно Редактор

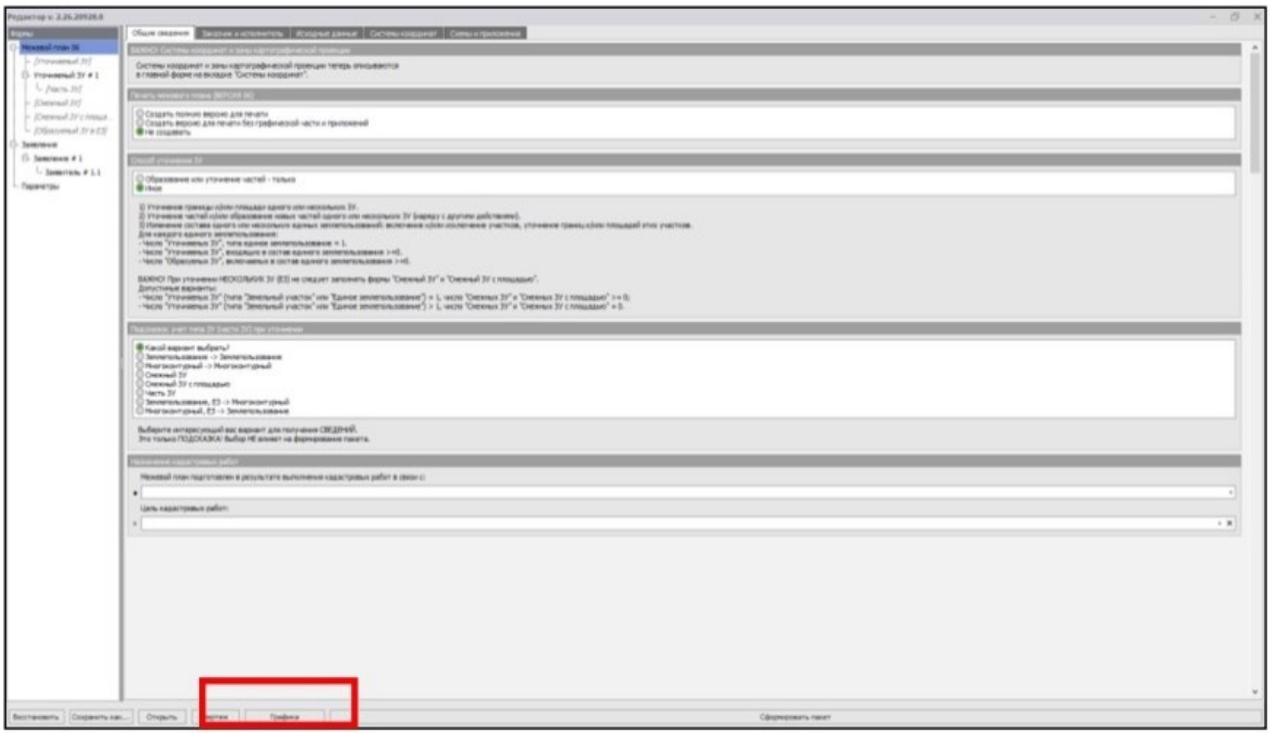


Рисунок 2 -–Окно Редактор

На вкладке Сведения ЕГРН выполняется импорт исходных данных в виде кадастрового плана территории (далее – КПТ) и выписок из ЕГРН.

На вкладку Работа загружаются координаты объектов в формате .mif, .txt, .csv, .dxf.

Также объект можно создавать в окне карта нажатием кнопки Создание объекта на панели Инструментов.

В окне карты предусмотрены кнопки навигации: увеличение или уменьшение масштаба, настройка видимости обозначения объекта (кнопка О), показ номеров поворотных точек (кнопка Н), видимости слоев (кнопка С), режим просмотра карты (кнопка К).

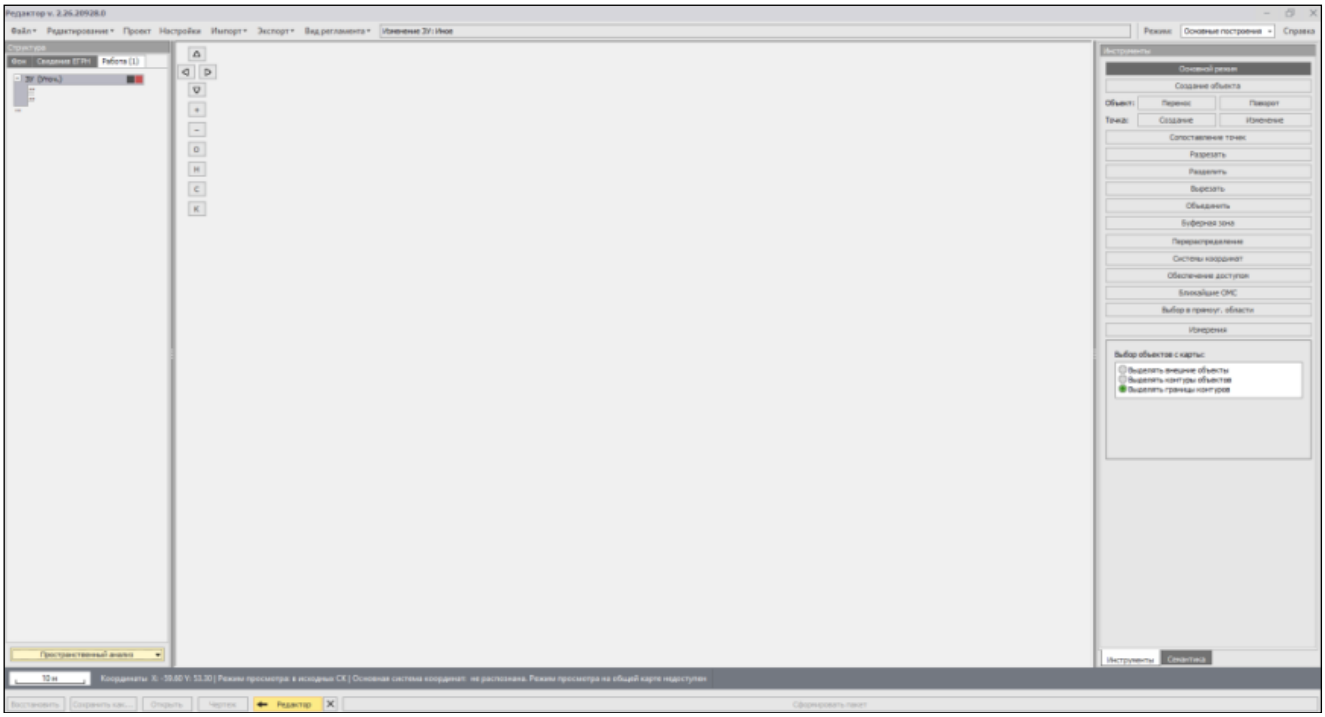


Рисунок 3 -–Окно Редактор

Работа в графическом модуле осуществляется в 3 режимах:

- основные построения (предназначен для загрузки исходных данных и создания объектов, заполнение характеристик и проверки корректности описания границ);
- графическая часть (формирование схем и чертежей);
- помещение (используется для создания поэтажных планов объектов капитального строительства) (рисунок 4).

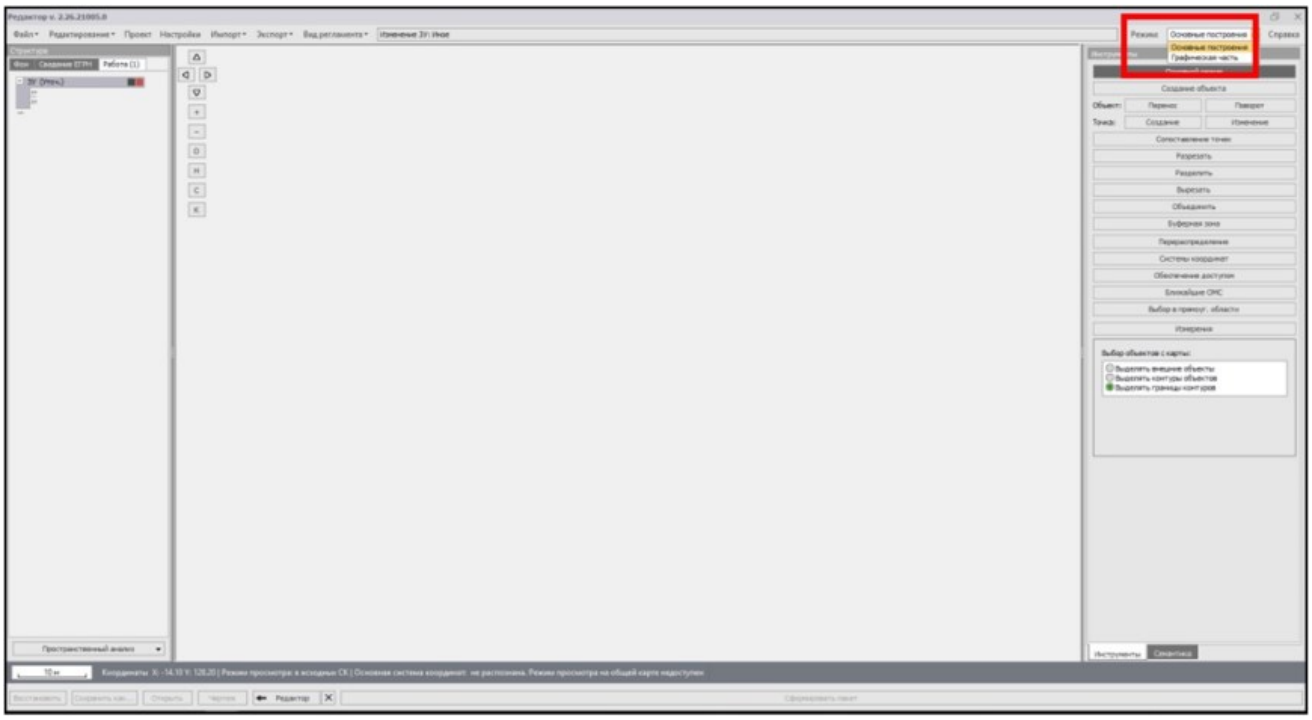


Рисунок 4 – Три режима работы

Формирование любой схемы расположения начинается с импорта исходных данных, в данном случае это КПТ. Поэтому на вкладке Сведения ЕГРН необходимо нажать Импорт и выбрать Существующие данные (xml) (рисунок 5).

Поставить ∨ в окне Импорт: выбор объектов напротив Импорт объектов, расположенных вокруг выбранных и далее нажать кнопку Импортировать выбранное. В появившемся окне Импорт систем координат выбрать основную систему координат МСК 42 (Кемеровская область зона 1).

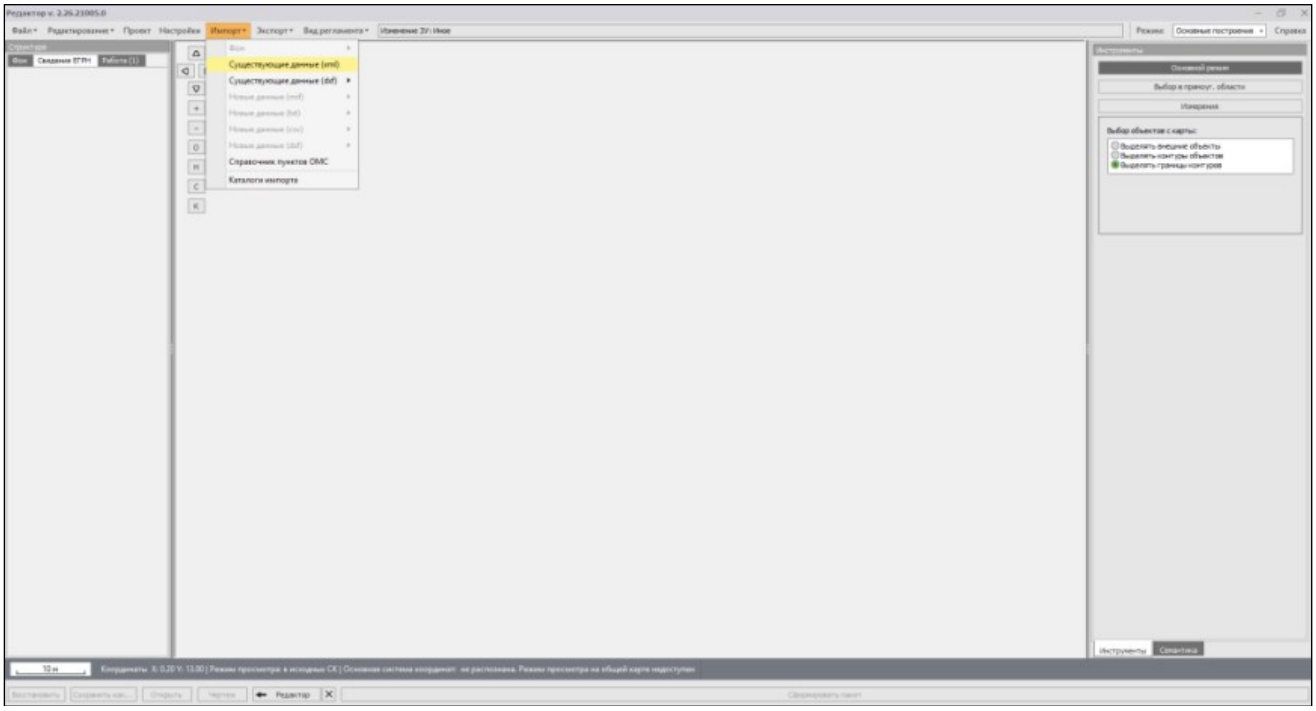


Рисунок 5 - Импорт исходных данных

Следующий этап -–создать объект работ, необходимо зайти на вкладку Работа. Импорт – Новые данные (mif) – ЗУ. В появившемся окне Опции импорта убрать ∨ напротив Автоматически распознавать внешние и внутренние контуры.

Далее во вкладке Работа необходимо удалить ранее созданный программой земельный участок (рисунок 6).



Рисунок 6 – Удаление земельного участка

На этапе подготовки xml документа схемы возможно выполнить проверку описания границ объекта с помощью встроенного инструмента Пространственный анализ. В данном случае, по результатам пространственного анализа найдены кадастровые кварталы, в которых расположен объект и которые не указаны в семантике, в программе возможно эту информацию направить в семантику, для этого нажать в таблице В семантику.

В случае, если имеются смежные земельные участки, необходимо привязаться к ним путем нажатия на панели инструментов кнопки Точка – Изменение, после этого удерживая левую кнопку мыши перетянуть точку на нужное место.

После выполнения вышеперечисленных манипуляций необходимо заполнить характеристики земельных участков, для их заполнения достаточно кликнуть двойным нажатием левой кнопкой мыши по объекту в Структуре и станет доступным панель Семантика. Для таких полей как кадастровые кварталы предусмотрена возможность автоматического заполнения поля, авто заполнение происходит на основе подгруженных исходных данных. Достаточно нажать на пустую строку напротив Кадастровые кварталы и появится надпись Заполнить автоматически. Далее нужно внести сведения о категории земель, вид разрешенного использования земельного участка (сведения, предоставленные преподавателем), описание местоположения земельного участка (заполняется в структурированном и неструктурированном виде) [2].

Также на панели Семантика на вкладке Метрика. Характерные точки доступно заполнение для характерных точек границы таких сведений как: погрешность, закрепление и метод определения (рисунок 75, 76).

Далее выполняется графическая часть межевого плана, для этого необходимо перейти в режим Графическая часть в правом верхнем углу. Для создания схемы в графической части, в левом нижнем углу нажать Создать, в появившемся окне выбрать Схема расположения земельных участков. Первым шагом необходимо создать рамку и легенду чертежа, для этого нужно перейти на вкладку Инструменты и нажать кнопку Рамка и легенда. В настройках можно задать ориентацию рамки, размер листа и масштаб. Далее после построения листа нажать правой кнопкой мыши и Зафиксировать рамку. После фиксации рамки появляется надпись системы координат, надпись возможно редактировать нажатием кнопки на панели инструментов Надписи. Для автоматического добавления номера кадастрового квартала можно воспользоваться инструментом в Рамка и легенда, нажав на кнопку Номера кадастровых кварталов. Для перемещения номера кадастрового квартала необходимо нажать на кнопку Надписи на панели инструментов, также возможно поменять цвет, шрифт, размер шрифта. Для показа номеров характерных точек необходимо нажать кнопку Н в окне карты. Еще одним полезным инструментом является Обозначение объектов в инструменте Рамка и легенда, которая перемещает автоматически все надписи объектов попадающие в рамку. Также необходимо добавить таблицу с номерами характерных точек и координатами, для этого выделить земельный участок в структуре во вкладке Работа и во вкладке Рамка и легенда нажать кнопку Описание характерных точек, для перемещения появившейся таблицы воспользоваться кнопкой Надписи. Далее необходимо изменить оформление слоев, для этого нужно зайти во вкладку Сведения ЕГРН, выделить все земельные участки, нажать на кнопку Заливка на панели инструментов и выбрать Тип заливки и Цвет заливки. Такие же действия проделать с другими слоями, которые показаны на схеме. Изменение оформления кадастрового квартала выполняется следующим образом: выделяется кадастровый квартал во вкладке Сведения ЕГРН, на панели инструментов выбирается Семантика, во вкладке Начертание меняется Стиль линии. Далее необходимо настроить условные обозначения для схемы, для этого на панели инструментов нажать Рамка и легенда – Управления легендой для каждой схемы, выбирая их в левом нижнем углу программы на панели Графические построения.

Готовый графический раздел экспортировать в виде .pdf или .jpg, нажатием в меню Экспорт. После выполнения графической части работы перейти в Редактор и заполнить недостающие сведения. Выполнение схемы завершено.

Библиографический список

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023). Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. от 2.08.2022) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru.

УДК 711.143

Вазетдинова А. П. старший преподаватель, duginovaap@kuzstu.ru
Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева, Кемерово

АНАЛИЗ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Аннотация: статья посвящена сравнительному анализу программного обеспечения для формирования технического плана.

Ключевые слова: программное обеспечение, технический план, сравнительный анализ.

ANALYSIS OF SOFTWARE FOR CADASTRAL WORKS

Annotation: the article is devoted to the comparative analysis of software for the formation of a technical plan.

Keywords: software, technical plan, comparative analysis.

На сегодняшний день государством были внедрены усиленные квалификационные электронные подписи, разработана соответствующая законодательная база, эта инициатива позволила выпустить на рынок более совершенные программные комплексы для кадастровых инженеров.

Пользователи могут выбрать программные комплексы, которые имеют электронные сервисы для осуществления передачи xml-схем по сети интернет юридическими и физическими лицами в органы регистрации прав, имеют встроенные графические редакторы или разнообразный функционал необходимый в ежедневной деятельности.

Цель работы – провести анализ программного обеспечения в профессиональной деятельности кадастровых инженеров, а именно при формировании технических планов.

Для достижения поставленной цели в ходе данной работы необходимо сосредоточиться на задачах, которые представлены на рисунке 1.

В ходе работы, для сравнения программного обеспечения, подготавливались технические планы с применением программных комплексов АРГО, Полигон Про, ПКЗО. Модуль «Технический план», МИ-сервис, ТехноКад-Экспресс. По результату установки данных программных обеспечений, их освоения и подготовки с их применением технических планов, их можно сравнить по ряду критериев.

Критерии оценки программных комплексов АРГО, Полигон Про, ПКЗО. Модуль «Технический план», ТехноКад-Экспресс и программного продукта Ми-сервис представлены на рисунке 2.

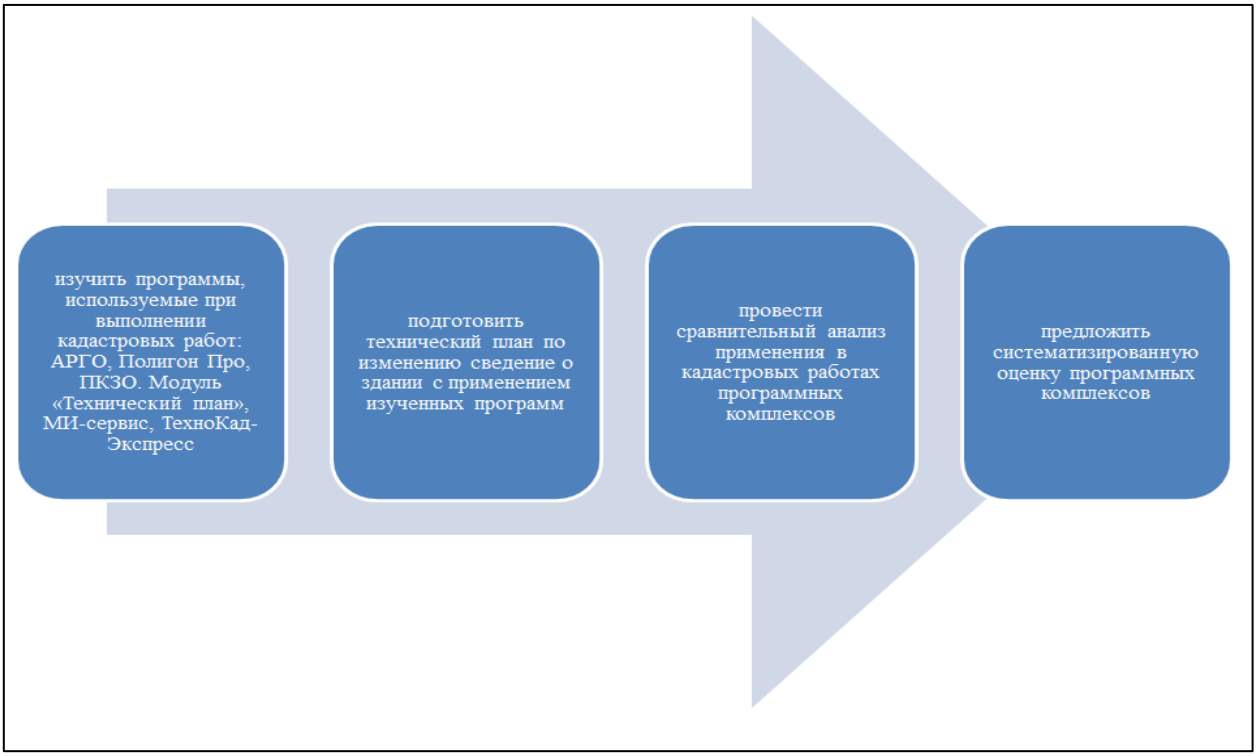


Рисунок 1 – Поставленные задачи



Рисунок 2 – Критерии оценки программных комплексов

Стоимость стандартного пакета программного комплекса «АРГО» (однопользовательская версия на 1 рабочее место) составляет около 5 480 руб. дальнейшие обновления будут обходиться еще в 2 560 руб. Стоимость программного комплекса «Полигон: Технический план» составляет 9 990 руб. Стоимость программного модуля «Ми-сервис» составляет 4 500 руб. также для его использования необходима программа MapInfo, если ее нет рабочем месте, то стоимость ее составляет около 80 000. Стоимость программного модуля «ПКЗО» составляет 16 000 руб. и стоимость программного комплекса ТехноКад-Экспресс составляет 10 400 руб. Выгоднее всего приобрести программный комплекс «АРГО», стоит обратить внимание, что в данном комплекте предусмотрено выполнение всех видов кадастровых и землеустроительных работ.

Таблица 1 - Стоимость программного обеспечения

Программное обеспечение	Стоимость в руб.	Экономия
АРГО	8 040	+
Полигон: Технический план	9 990	+
ПКЗО	16 000	+
ТехноКад-Экспресс	10 400	+
Ми-сервис + MapInfo	84 500	-

У каждой из перечисленных выше программ имеется демонстрационная версия, каждая из них ознакомительная, то есть осуществить, полную подготовку технического плана ни в одной из них не удастся. Загрузка и установка, каждой из этих программ одинаково проста и удобна, кроме Технокад- Экспресс, сложность связана с установкой дополнительной программы КриптоПроCSP.

Таблица 2 – Наличие демо версии и простота ее установки

Программное обеспечение	Наличие демо версии	Простота установки демо версии
АРГО	+	+
Полигон: Технический план	+	+
ПКЗО	+	+
ТехноКад-Экспресс	+	-
Ми-сервис + MapInfo	+	+

Следующий критерий - простота освоения программы, руководство к пользованию. К каждой из приведенных программ имеется руководство к пользованию, тем не менее, в работе с программным продуктом «Ми-сервис» возникает большое количество трудностей, так как это не самостоятельная программа, для ее работы так же необходимо умение работать в программе MapInfo, что значительно затрудняет процесс подготовки документа. Также АРГО состоит из Арго Учет и АРГО Чертеж, и придется изучить обе ее составляющие. Изучение программного комплекса «Полигон: Технических план», ПКЗО и программного продукта «ТехноКад- Экспресс» дается немного легче.

Таблица 3 – Простота освоения программы, руководство к пользованию

Программное обеспечение	Наличие руководства к пользованию	Простота освоения
АРГО	+	-
Полигон: Технический план	+	+
ПКЗО	+	+
ТехноКад-Экспресс		+
Ми-сервис + MapInfo	+	-

Сравнивая количество потраченного времени на подготовку технического плана с применением приведенного программного обеспечения, можно отметить, что существенной разницы нет, в каждой из них имеются свои нюансы, на работу с которыми затрачивается приблизительно одинаковое время.

Таблица 4 – Скорость подготовки технического плана

Программное обеспечение	Скорость
АРГО	+
Полигон: Технический план	+
ПКЗО	+
ТехноКад-Экспресс	+
Ми-сервис + MapInfo	+

Автоматизация процесса присутствует во всех вышеперечисленных программных продуктах и комплексах, что является плюсом каждой из них.

Таблица 5 – Автоматизация процесса

Программное обеспечение	Автоматизация процесса
АРГО	+
Полигон: Технический план	+
ПКЗО	+
ТехноКад-Экспресс	+
Ми-сервис + MapInfo	+

Сравнивая данные программные обеспечения по иным критериям можно отметить, что в программном комплексе «Полигон» нет возможности вручную редактировать схемы и чертежи. В Арго усложняет процесс работы связь АРГО Учет и АРГО Чертеж, так как она требует совершать больше действий. Минусом Ми-сервис является то, что для работы необходимо владеть еще и навыком работы в MapInfo.

Таблица 6 – Сравнительный анализ

Программное обеспечение	Экономия	Наличие демо версии и простота ее установки	Простота освоения	Скорость подготов-ки технического плана	Автоматизация процесса	Иные критерии
АРГО	+	+	-	+	+	-
Полигон: Технический план	+	+	+	+	+	+
ПКЗО	+	+	+	+	+	+
ТехноКад-Экспресс	+	-	+	+	+	+
Ми-сервис + MapInfo	-	+	+	+	+	+

У каждого программного продукта и программного комплекса имеются свои плюсы и минусы, вероятно поэтому, их существует достаточно большое количество, а не используется какая-то одна конкретная всеми кадастровыми инженерами. Сравнивая, каждую из них по приведенным выше критериям, можно понять, что работа в ТехноКад- Экспресс, Полигон: Технический план и ПКЗО является более удобной.

Библиографический список

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023). Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru.

2. Приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 "«б установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений"»(Зарегистрировано в Минюсте России 04.04.2022 N 68051).

УДК 349.6

Гамова О.В. магистрант, oleu00@mail.ru
Губанищева М.А. доцент, mgubanischeva@mail.ru
Томский государственный архитектурно-строительный университет, Томск

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЛЕСОПАРКОВОГО ЗЕЛЕНОГО ПОЯСА В ПРОГРАММЕ ПОЛИГОН ПРО

Аннотация. В рамках данной статьи авторами рассмотрено описание местоположения границ лесопаркового зеленого пояса. При описании местоположения границ лесопаркового зеленого пояса использован программный продукт Полигон Про. Рассмотрены особенности описания местоположения границ лесопаркового зеленого пояса в рамках действующего законодательства.

Ключевые слова: лесопарковый зеленый пояс, описание местоположения границ, реестр границ, XML-схема, Полигон Про.

DESCRIPTION OF THE LOCATION OF THE BORDERS OF THE FOREST PARK GREEN BELT IN THE POLYGON PRO PROGRAM

In this article, the authors considered a description of the location of the boundaries of the forest park green belt. When describing the location of the boundaries of the forest park green belt, the Polygon Pro software product was used. The features of the description of the location of the boundaries of the forest park green belt within the framework of the current legislation are considered.

Keywords: forest-park green belt, description of the location of boundaries, registry of boundaries, XML schema, Polygon Pro.

Появление понятия «лесопарковый зеленый пояс» можно связать с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 353 [2], который вступил в силу с 1 января 2017 года и внес изменения в Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 «Об охране окружающей среды», таким образом, была введена глава 9.1 Лесопарковые зеленые пояса.

На сегодняшний день разработан законопроект, согласно которому предусмотрено внесение сведений о лесопарковых зеленых поясах в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)[1]. Однако как показывает практика, описание местоположения границ лесопарковых зеленых поясов производится в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 23.11.2018 г. № 650 [3]. Настоящий Приказ предусматривает требования к форме графического описания, форме текстового описания и к точности определения координат характерных точек.

Графическое описание местоположения границ подготавливается на основании результата работ по определению координат характерных точек границ таких территорий, а также с использованием сведений ЕГРН, Единой электронной картографической основы, картографического материала, материалов дистанционного зондирования.

Форма описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории состоит из четырех разделов:

– сведения об объекте;

– сведения о местоположении границ объекта;

– сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта;

– плана границ объекта.

На официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии можно найти подробную структуру XML-схемы, которая предназначена для

описания местоположения границ зон с особыми условиями использования территорий. Данная схема утверждена Приказом Росреестра № П/0465 от 15.09.2016 года, содержащим подробное описание электронной формы документа. XML-документ должен соответствовать кодировке Unicode (UTF-8), схеме TerritoryToGKN_v01.xsd и номеру версии – 01.

Описание местоположения границ – это всегда один XML-файл, который содержит семантические сведения, один или несколько файлов с расширением PDF, содержащих графическую часть и Приложения. TerritoryToGKN – префикс, который обозначает файл со сведениями описания местоположения границ. Описание структуры XML-схемы отображается в табличной форме, содержащей сведения: наименование элемента, код элемента, содержание, свойства, формат, наименование, дополнительная информация.

Для подготовки описания местоположения границ лесопаркового зеленого пояса могут использоваться следующие программные продукты: Полигон Про, MapInfo, AutoCad, Технокад- экспресс, ZWCad и другие.

Рассмотрим программный продукт «Полигон Про», который использовался непосредственно при описании местоположения границ лесопаркового зеленого пояса. Полигон Про – программы для кадастровых инженером, органов власти и органов местного самоуправления для выполнения любых видов кадастровых работ [4].

Продукты Полигон Про делятся на узкоспециализированные программы, например, Полигон Про: Межевой план, Полигон Про: Заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав. Так же существует продукт Полигон Про: Максимум, который включает в себя 34 модуля и всё то, что необходимо кадастровому инженеру: от формирования межевых и технических планов до создания заявлений и пакета документов для подачи в Росреестр.

Описание местоположения границ лесопарковых зеленых поясов производится с использованием модуля «Описание зоны». Модуль для формирования XML-документов – описания местоположения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, особых экономических зон. Содержит 7 разделов: Титульный, Содержание, Исходные, Объект, Границы, План и XML.

Раздел «Титульный» предназначен для внесения сведений о работах, которые выполняются в рамках заказа, заказчике и об исполнителе (рис. 1).

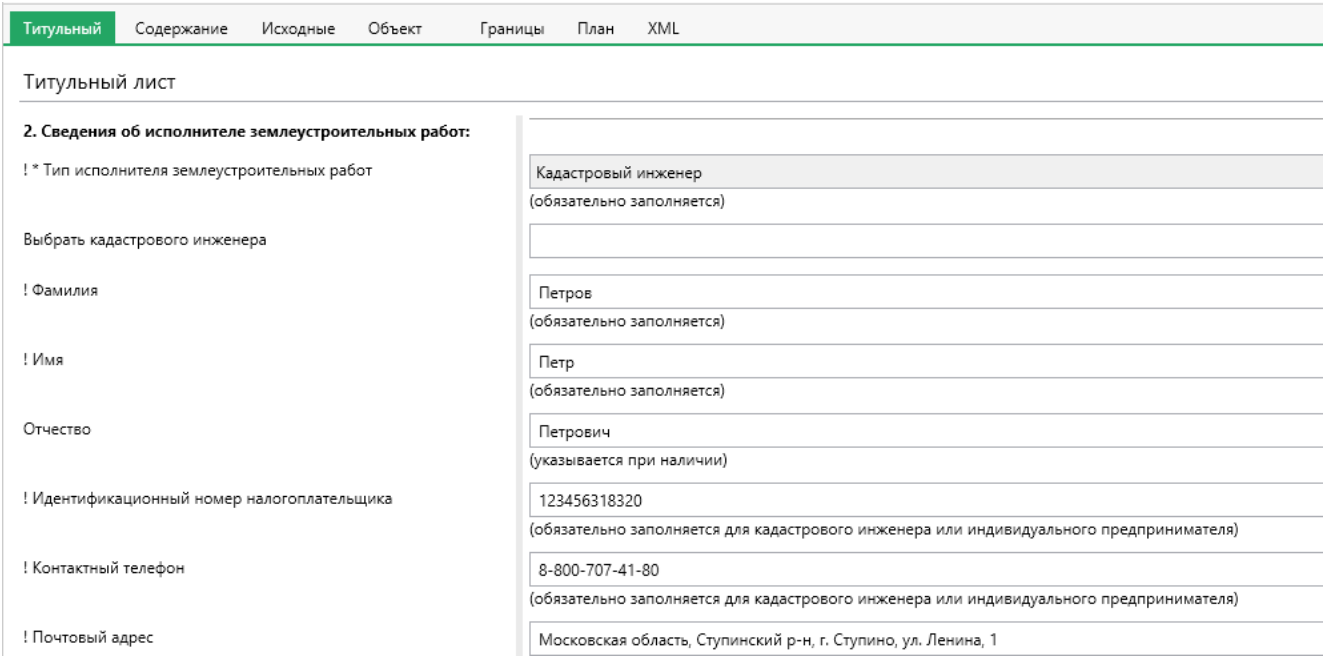


Рисунок 1 – Раздел «Титульный»

Второй раздел «Содержание» включает в себя наименования разделов карты (плана) объекта землеустройства и номер листов, на которых они расположены (рис. 2).

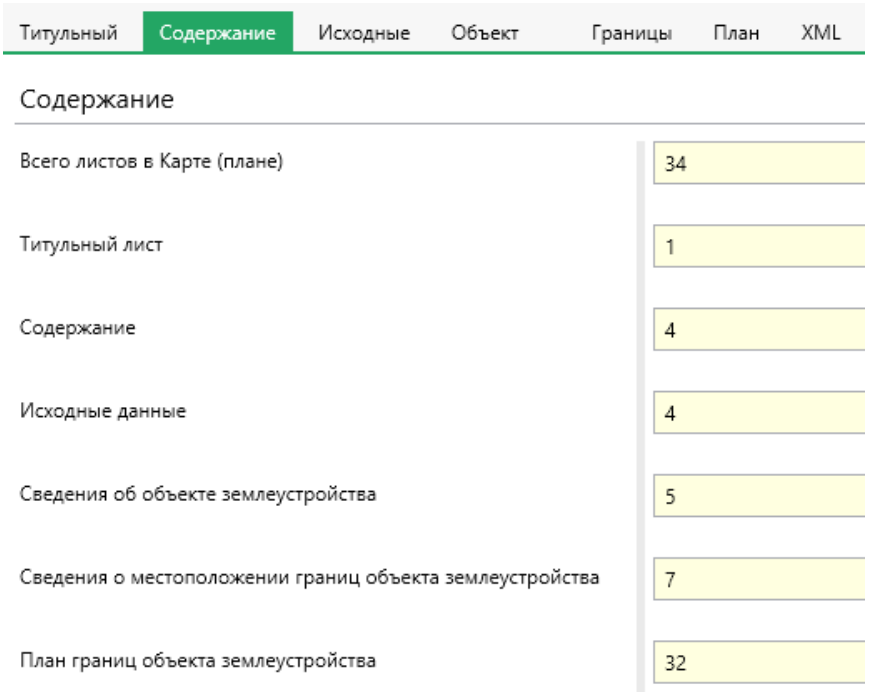


Рисунок 2 – Раздел «Содержание»

Третий раздел – раздел «Исходные», в котором отображаются документы, на основании которых проводятся землеустроительные работы и другие исходные данные (рис. 3). Помимо использованных документов, в данном разделе указывается система координат.

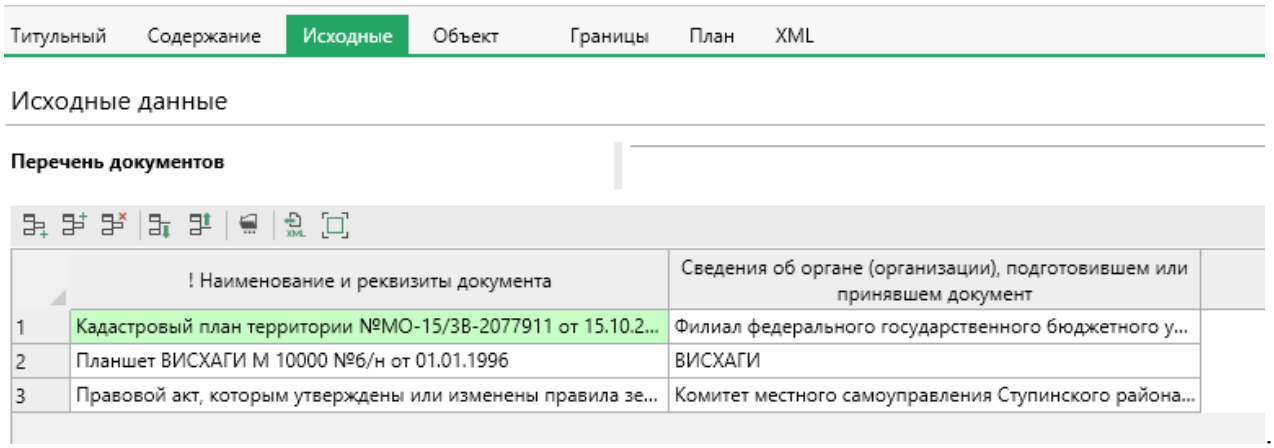


Рисунок 3 – Раздел «Исходные»

Следующий раздел «Объект» отражает характеристики (рис.4). Площадь объекта округляется до 1 кв.м. Иные характеристики объекта землеустройства, в зависимости от вида объекта, содержат в себе перечень видов разрешенного использования земельных участков в границах территориальных зон.

Раздел, отражающий сведения о местоположении границ объекта, «Границы» (рис. 5) «Тип зоны» и «Систему координат» можно выбрать из выпадающих окон.

В разделе «План» можно сформировать план границ объекта землеустройства (рис.6). План границ оформляется в масштабе, который будет обеспечивать читаемость местоположения границ объекта и на котором отображены характерные точки границ объекта. Также план оформляется в виде, совмещенном с картографической основой.

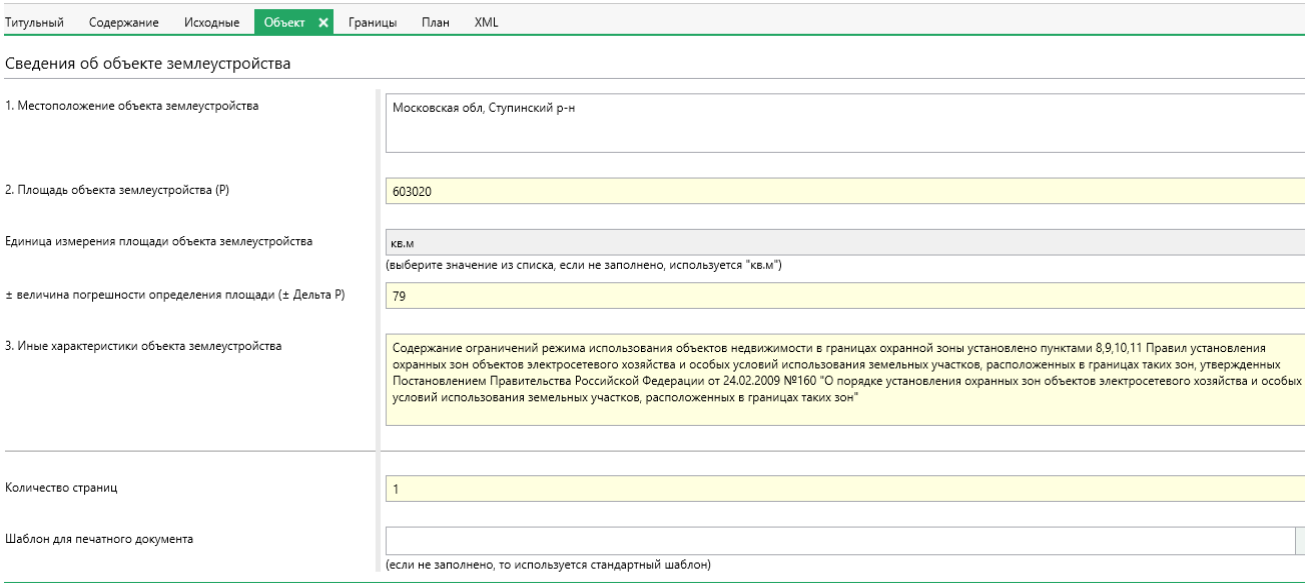


Рисунок 4 – Раздел «Объект»

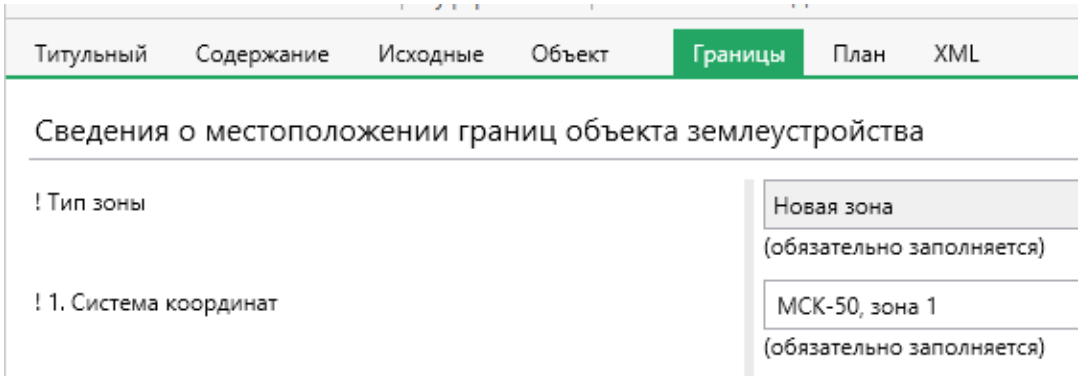


Рисунок 5 – Раздел «Границы»

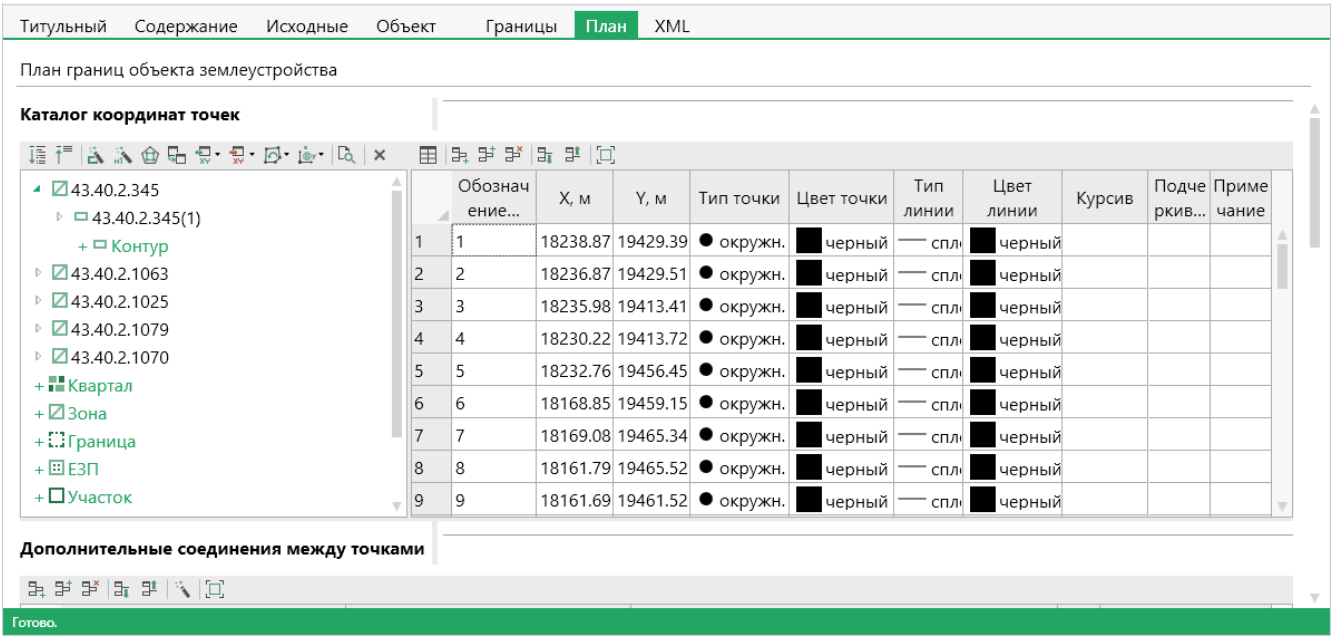


Рисунок 6 – Раздел «План»

Помимо координат точек и дополнительных соединений, раздел «План» содержит сведения о масштабе, количестве листов по горизонтали и вертикали, изображение готового чертежа для вставки в печатный документ, исполнителя и дату.

Также, если необходимо добавить растр из ПКК или космо снимок не из готового изображения, а с сервера Росреестра, можно воспользоваться пунктом «Добавить растр из публичной кадастровой карты» или «Добавить растр – космический снимок».

Последний раздел – «XML», необходимый для настройки выгрузки электронного документа и создания ZIP-архива (рис. 7). Поля «Имя файла электронного документа» и «Имя файла ZIP-архива» заполняются автоматически. Также при необходимости можно добавить дополнительные файлы, необходимые в ZIP-архиве.

В данной программе можно сформировать печатный документ, напечатать определенный раздел либо все разделы сразу, объединив их в один, а также преобразовать его в PDF-формат.

Помимо формирования печатного документа, можно подготовить пакет документов. Для этого необходимо выгрузить XML-файл, нажав на кнопку «Выгрузить в XML», подписать все документы, кнопка «Подписать все» и сформировать ZIP-архив «Создать ZIP-архив». Все необходимые кнопки находятся на вкладке «Главная».

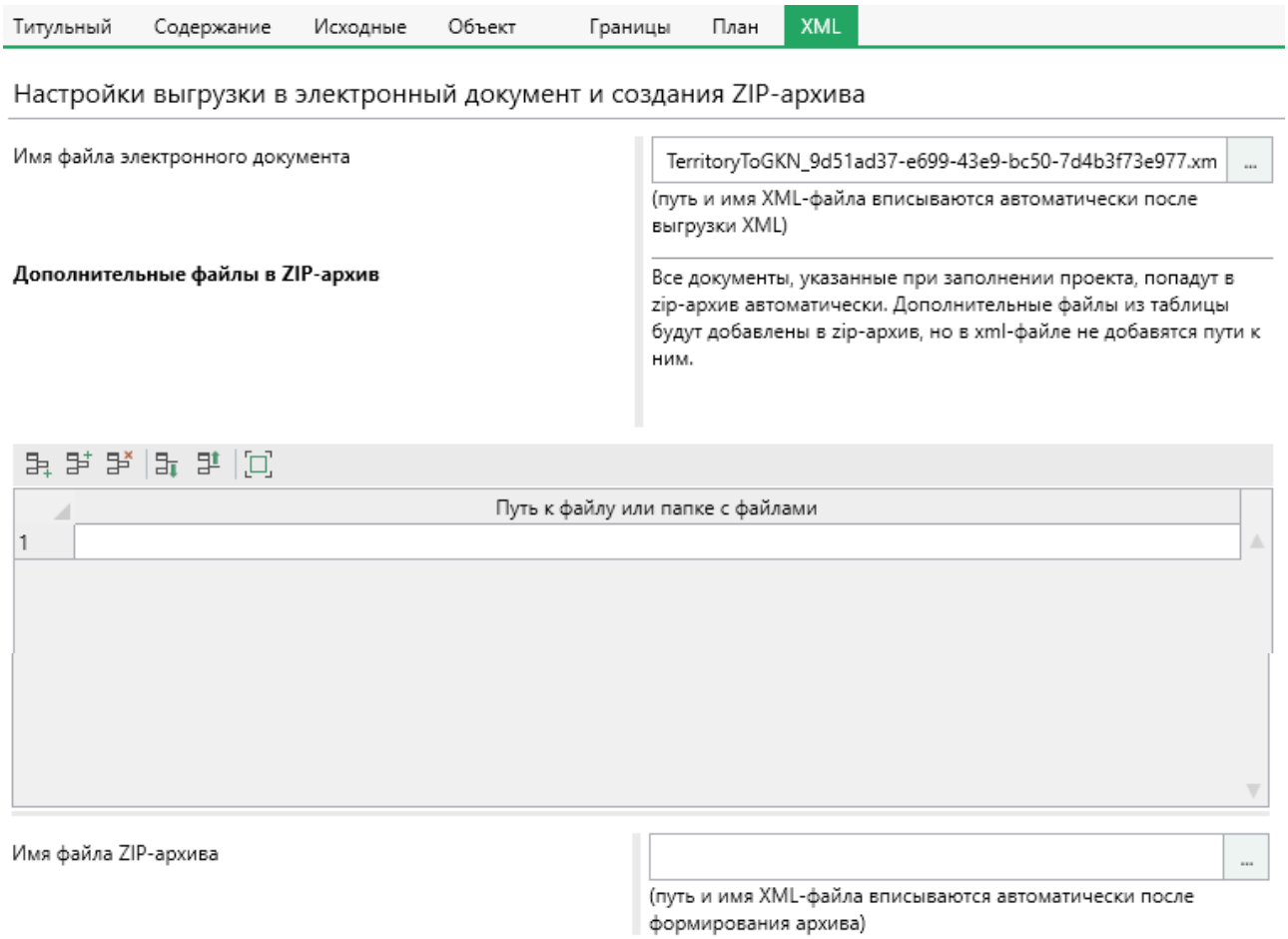


Рисунок 7 – Раздел – «XML»

В программе предусмотрена возможность просмотра XML-схемы (рис. 8) в виде дерева, ветви которого показывают структуру XML-документа, а также особенности передаваемых типов данных. При выгрузке XML осуществляется проверка XML-файла: форматный контроль (проверка на соответствие актуальной XML-схеме, утвержденной Росреестром); логический контроль (дополнительные проверки, составленные по описанию XML-схемы, нормативным документам, рекомендациям).

При создании архива могут произойти ошибки, тогда на экране появляется протокол ошибок. Благодаря продуманному программному обеспечению и удобному интерфейсу, облегчена работа кадастровых инженеров, а также сокращено время подготовки необходимой документации.

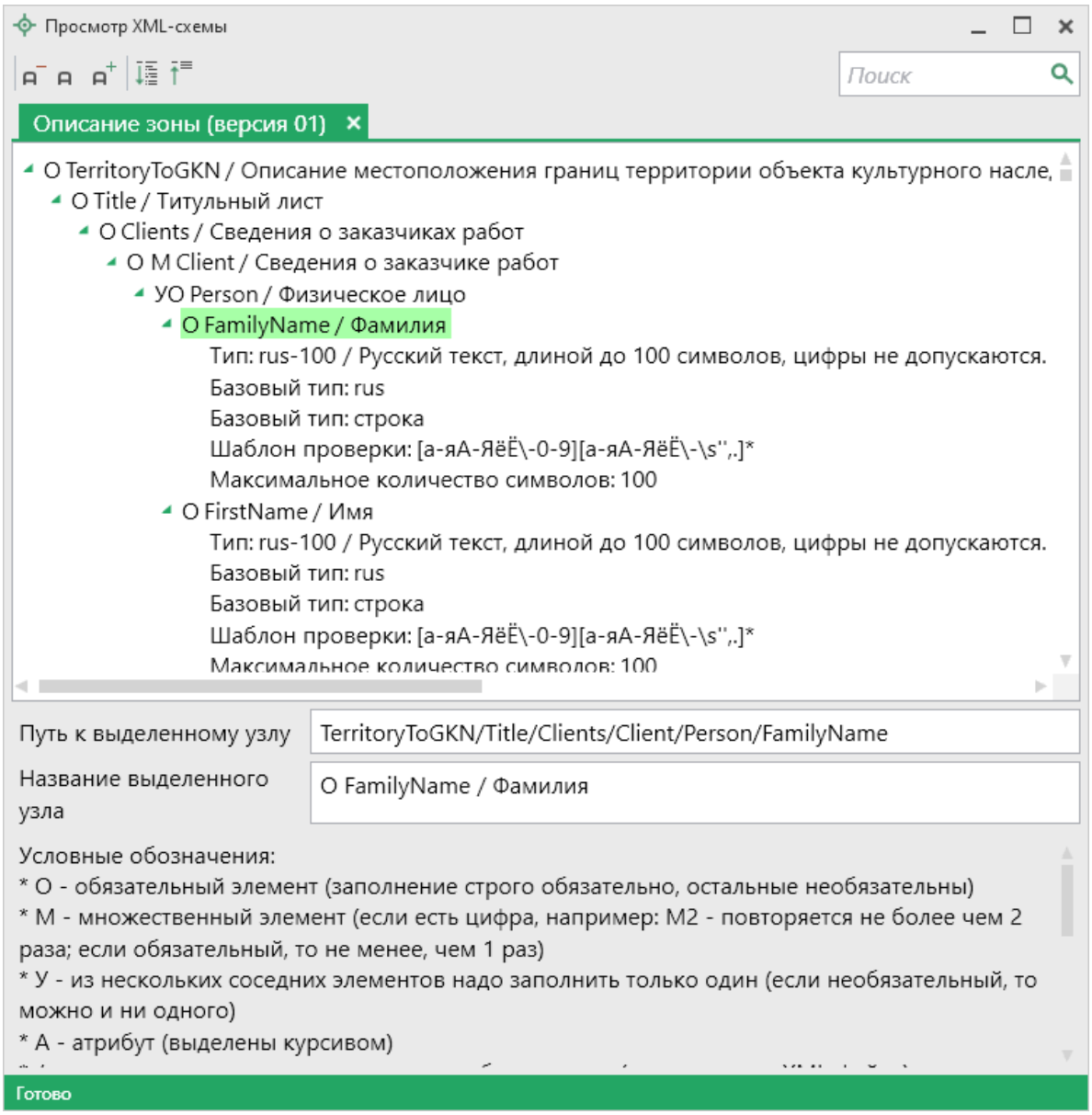


Рисунок 8 – XML-схема

При подготовке описания местоположения границ лесопаркового зеленого пояса была выявлена особенность.

В программе Полигон Про в разделе «Объект» можно заметить, что зоны с особыми условиями использования территории относят к объектам землеустройства. Хотя такие зоны были исключены из перечня объектов землеустройства в 2016 году, в этом же году была подготовлена XML-схема для описания местоположения границ зон с особыми условиями использования территории.

Модуль «Полигон Про: Описание зоны» разрабатывался в соответствии с печатной формой Постановления от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению». Где раздел «Сведения об объекте землеустройства» соответствует разделу «Объект» модуля «Полигон Про: Описание зоны». Но при этом документ, по которому будет подготовлена печатная форма, можно выбрать в настройках программы: Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 г. №650 или Постановление Правительства России от 30.07.2009 г. №621.

Библиографический список

1. О внесении изменений в Федеральный закон "« государственной регистрации недвижимости"»и статью 62-2 Федерального закона "«б охране окружающей среды"»:законопроект № 202705-8 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://sozd.duma.gov.ru/bill/202705-8.

2. О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания лесопарковых зеленых поясов :федер. закон от 03.07.2016 № 353-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа :http://www.consultant.ru/.

3. Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. N 163 и от 4 мая 2018 г. N 236 : приказ Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2018 г. N 650 [Электронный ресурс]: Информационно-правовой обеспечение Гарант. – Режим доступа: https://base.garant.ru.

4. Программный центр «Помощь образованию» // Официальный сайт Полигон Про [Электронный ресурс]. – Режим доступа:https://pbprog.ru/catalog/polygon-pro?bx_sender_conversion_id=35149498.

УДК 332.3:349.4

Гинис Л.А. доцент, gla@sfedu.ru
Капустянская Л.Р. студентка, lkap@sfedu.ru
Южный федеральный университет, Таганрог

ОБ ИСПРАВЛЕНИИ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК, ВЫЯВЛЕННЫХ В ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА

Аннотация. В статье рассмотрены реестровые ошибки, обнаруженные в ходе разработки документации по планировке территории для строительства объекта железнодорожной инфраструктуры федерального значения. Авторами проведена работа по разработке вариантов исправления обнаруженных ошибок. Варианты исправления реестровых ошибок представлены в соответствии с проектом межевания территории проектирования.

Ключевые слова: документация по планировке территории, реестровые ошибки, линейный объект.

ABOUT CORRECTION OF THE REGISTER ERRORS REVEALED IN THE COURSE OF PREPARATION OF DOCUMENTATION ON PLANNING OF THE TERRITORY FOR CONSTRUCTION OF THE LINEAR OBJECT

The article discusses the registry errors found during the development of documentation on the planning of the territory for the construction of a railway infrastructure facility of federal significance. The authors carried out work on the development of variants for correcting the detected er-

rors. Variants for correcting registry errors are presented in accordance with the project of surveying the design area.

Keywords: documentation on the layout of the territory, registry errors, linear object.

Задача устранения реестровых ошибок, как следствие, снижения их влияния на установление границ земельных участков (ЗУ) и актуализация данных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) остается весьма актуальной [1, 2]. Согласно открытым источникам Росреестра [3] двухлетней давности более 20 млн. земельных участков не имеют точного описания границ, что составляет порядка 40% от общего числа ЗУ в Российской Федерации и на сегодня ситуация кардинально не изменилась. Также известно о наличии более 2,5 млн. реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о ЗУ [4]. Реестровые ошибки могут содержаться в градостроительной документации любого уровня и быть обнаружены только при проведении землеустроительных работ.

Документацией по планировке территории (ДПТ) называется градостроительная документация, выполняемая перед началом проектирования конкретных объектов. В процессе подготовки такой документации инженер-проектировщик сталкивается с большим количеством проблем. Применительно к линейным объектам традиционно выделяют [5] две главные проблемы:

– сложности при отводе земельных участков для строительства и разработки ДПТ линейных объектов из-за их протяженности;

– значительное количество реестровых ошибок, варианты устранения которых обязан разработать инженер.

Описание вариантов по решению второй проблемы и явились целью данной статьи.

Работа выполнена по материалам проекта межевания территории для строительства железнодорожной линии станции Пангоды в рамках выполнения федерального транспортного проекта «Северный широтный ход».

Применены теоретические и эмпирические методы исследования, в том числе: изучение и анализ современной научной литературы и нормативных документов, поиск и анализ данных ЕГРН, систематизация и обобщение опыта деятельности по выявлению и исправлению реестровых ошибок в рамках разработки документации по планировке территории для размещения линейных объектов федерального и регионального значения, эксперимент. Оформление графических материалов осуществлялось с помощью пакета AutoCAD 2020.

В процессе подготовки ДПТ для усиления и реконструкции железнодорожных линий станции Пангоды Ямало-Ненецкого АО было выявлено значительное количество реестровых ошибок. Важно их устранить, т.к. в случае наложения границ ЗУ невозможно их разделить и перераспределить. Неисправленная реестровая ошибка становится существенным препятствием при осуществлении любых действий с ЗУ. Все выявленные реестровые ошибки являются наложением границ смежных ЗУ. Наложение является частным случаем пересечения границ. Отличие состоит в том, что наложенные участки пересекаются значительной частью своей площади или накладываются полной площадью на смежный ЗУ.

Ниже представлены варианты исправления реестровых ошибок по ряду ЗУ. Выбор варианта остается за заказчиком работ.

На территории расположения образуемой части ЗУ имеет место наложение участка с кадастровым номером 89:04:020108:258 и участка с кадастровым номером 89:04:020108:1405, рисунок 1.

Данный пример демонстрирует полное наложение ЗУ (89:04:020108:1405) площадью в 381кв.м. Оба участка предназначены для размещения объектов железнодорожного транспорта и будут образованы на период строительства (временный земельный отвод).

Рассматриваются два варианта устранения реестровой ошибки, рисунок 2.

Вариант 1. В пользу ЗУ с кадастровым номером 89:04:020108:258 предполагается образование части земельного участка с условным номером 53, при этом части ЗУ с условными номерами 53.1 и 53.2 не подлежат образованию.

Вариант 2. В пользу ЗУ с кадастровым номером 89:04:020108:1405 предполагается образование частей ЗУ 53.1 и 53.2, часть с условным номером 53 не подлежит образованию.

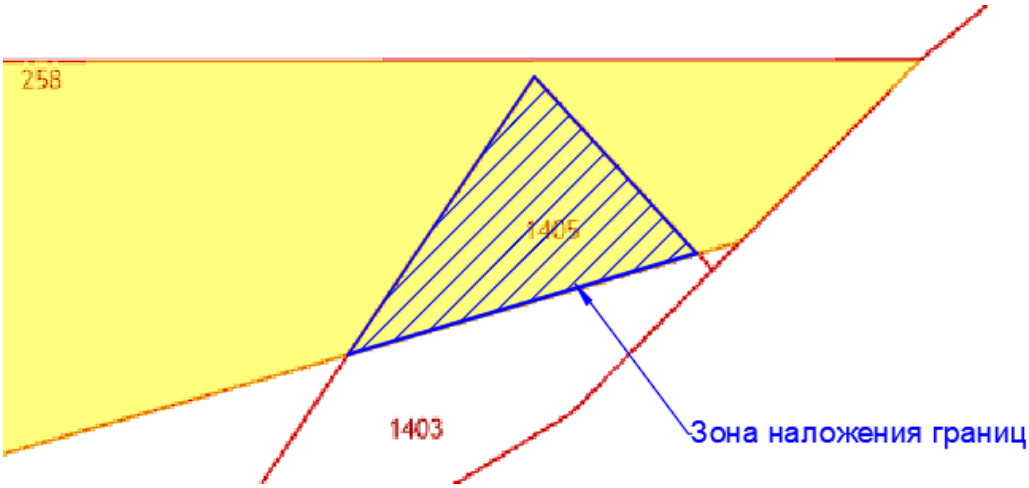


Рисунок 1 – Наложение границ ЗУ

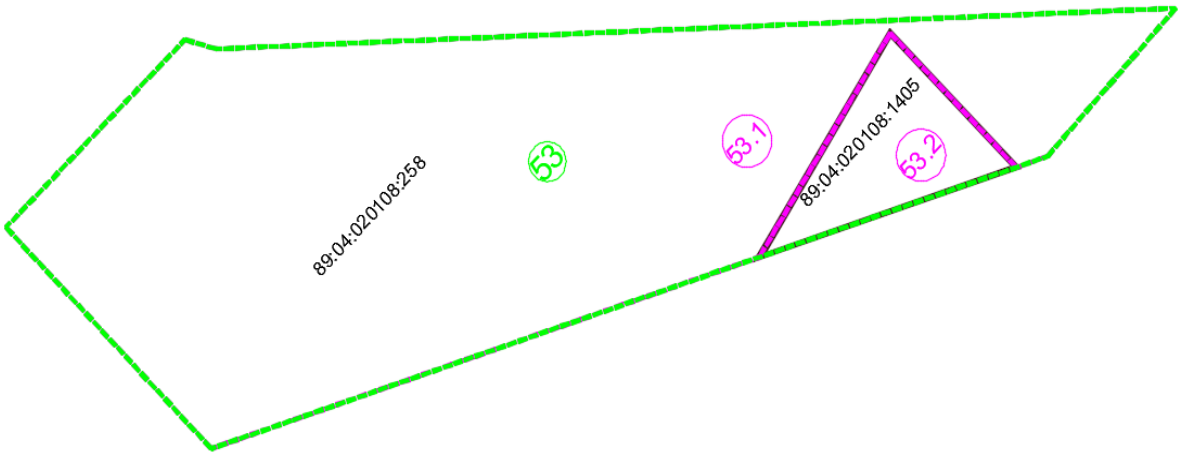


Рисунок 2 – Границы ЗУ с учетом вариантов исправления

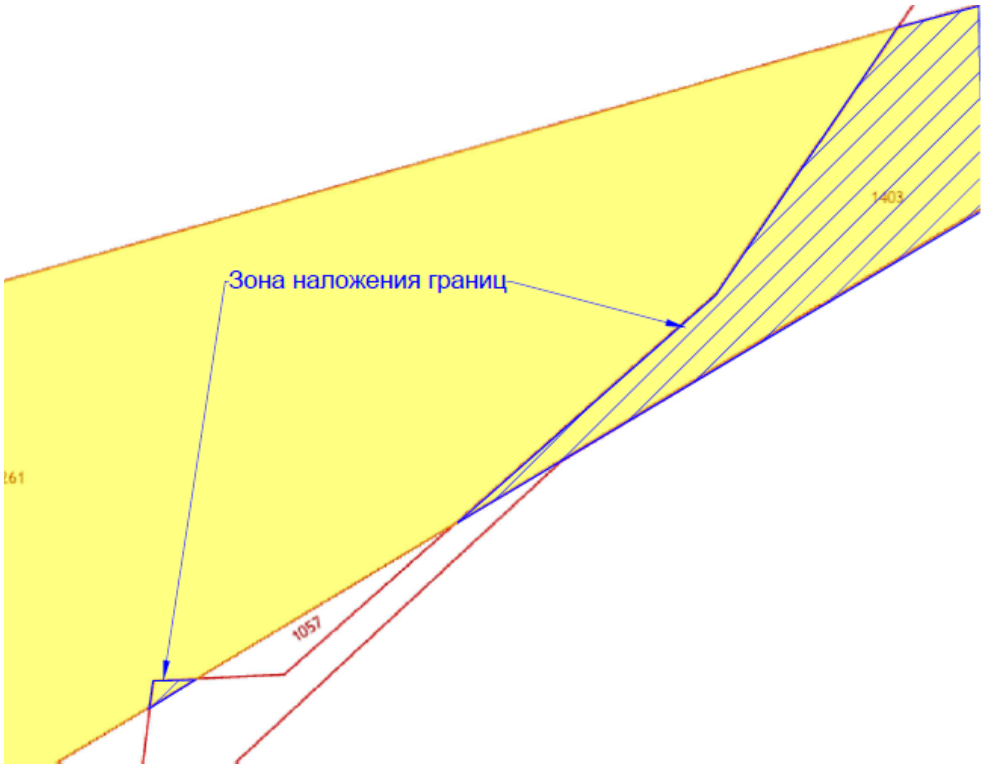


Рисунок 3 – Комплексное наложение границ ЗУ

Существует на территории проектирования линейного объекта пример комплексного наложения ЗУ, случай, когда один участок накладывается на несколько других. На территории расположения образуемой части ЗУ во временный отвод имеет место наложение ЗУ с кадастровым номером 89:04:020108:261 и ЗУ с кадастровыми номерами 89:04:020108:1403 и 89:04:020108:1404, рисунок 3.

Рассматриваемые участки являются собственностью публично-правовых образований и предназначены для размещения объектов железнодорожной инфраструктуры.

В данном случае также имеется два варианта устранения наложений, рисунок 4.

Первый. В пользу ЗУ 89:04:020108:261 предполагается образование части ЗУ с условным номером 54, части с условными номерами 54.1, 54.2, 54.3 и 54.4 не подлежат образованию.

Второй. В пользу ЗУ 89:04:020108:1403 и 89:04:020108:1404 предполагается образование частей ЗУ 54.1, 54.2, 54.3 и 54.4, часть с условным номером 54 не подлежит образованию.

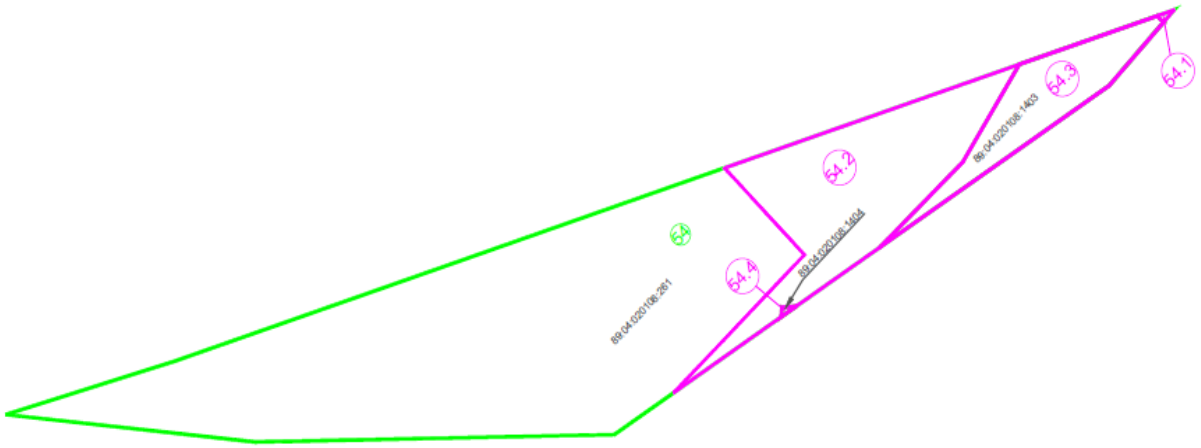


Рисунок 4 – Границы ЗУ с учетом вариантов исправления

Следующая ситуация иллюстрирует полное наложение ЗУ с кадастровым номером 89:04:020703:4231 на смежный участок с кадастровым номером 89:04:020703:3921. Оба участка также образуются во временный отвод и предназначены для целей коммунального обслуживания и размещения объектов железнодорожного транспорта соответственно.

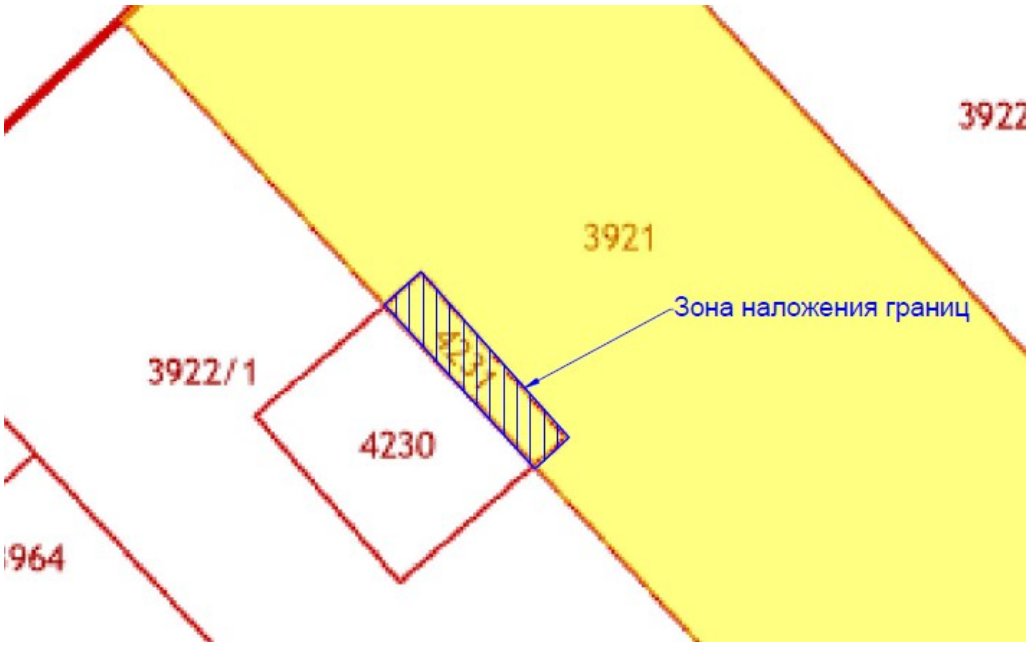


Рисунок 5 – Полное наложение границ

В данном случае имеют место быть несколько вариантов устранения реестровой ошибки, рисунок 6.

Первый. В случае устранения реестровой ошибки в пользу участка с кадастровым номером 89:04:020703:3921 предполагается образование части ЗУ с условным номером 75, части земельных участков с условными номерами 75.1 и 75.2 не подлежат образованию.

Второй. В случае устранения реестровой ошибки в пользу ЗУ с кадастровым номером 89:04:020703:4231 предполагается образование частей земельных участков 75.1, 75.2, часть участка с условным номером 75 не подлежит образованию.

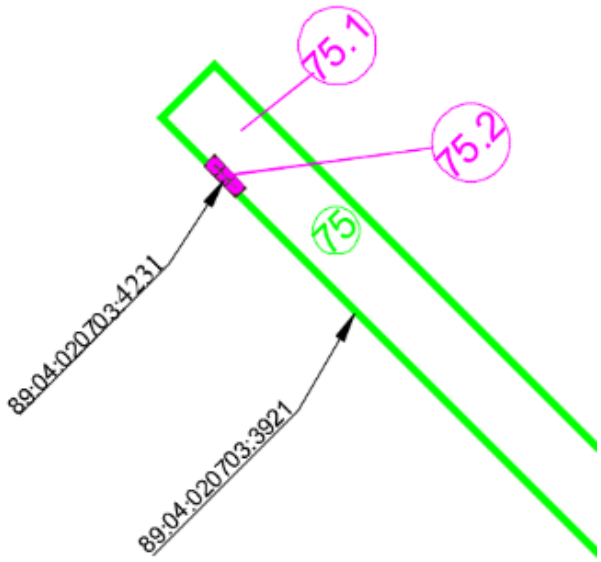


Рисунок 6 – Границы ЗУ с учетом вариантов исправления

На территории расположения образуемой части земельного участка с условным номером 76 (временный отвод) имеет место реестровая ошибка – наложение контура многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 89:04:020703:3922, рисунок 1 и земельного участка с кадастровым номером 89:04:020703:4230, рисунок 7. Здесь также рассматривается устранение полного наложения одного из спорных ЗУ.

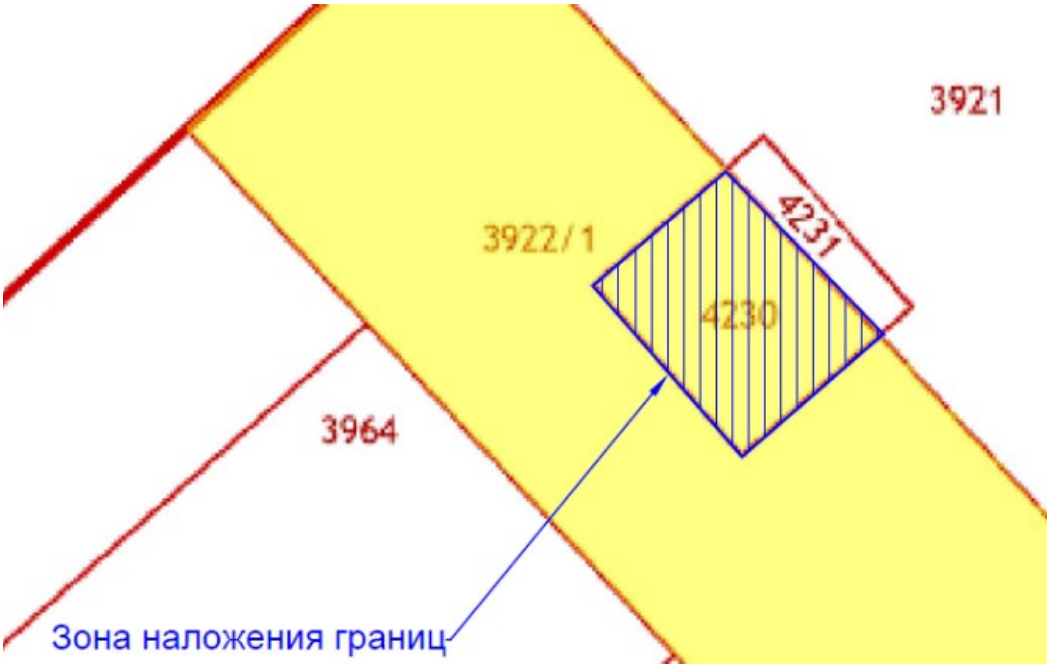


Рисунок 7 – Пример полного наложения границ

Возможны два варианта устранения реестровой ошибки, рисунок 8.

Первый. В пользу ЗУ 89:04:020703:3922 предполагается образование части с условным номером 76, части ЗУ с условными номерами 76.1 и 76.2 не подлежат образованию. Второй. В пользу ЗУ 89:04:020703:4230 предполагается образование частей 76.1, 76.2, часть ЗУ с условным номером 76 не подлежит образованию.

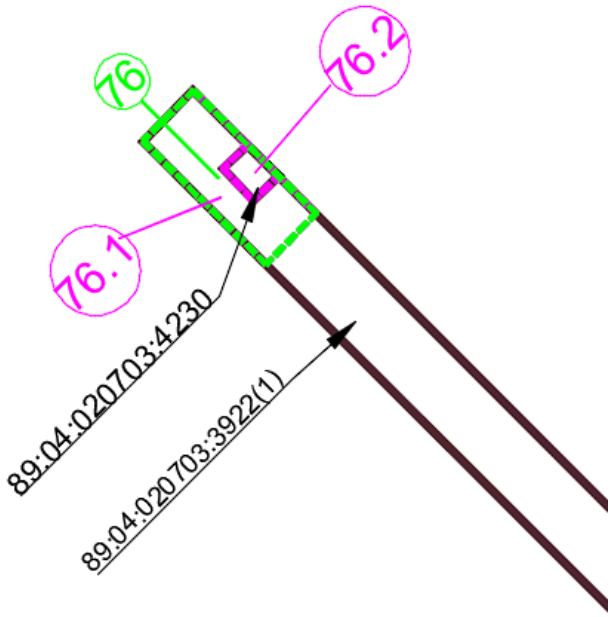


Рисунок 8 – Границы ЗУ с учетом вариантов исправления

В заключение следует отметить, что необходимость разработки вариантов устранения ошибок в сведениях ЕГРН о ЗУ существенно замедляет процесс разработки ДПТ, а следовательно, и процесс утверждения разрабатываемой документации. В итоге это приводит к увеличению сроков строительства (реконструкции) важных транспортных объектов различного значения. Целесообразно не допускать возникновение реестровых ошибок на этапе постановки участков на государственный кадастровый учет.

Библиографический список

1. Махотлова, М.Ш. Реестровые ошибки и практика их исправления в ЕГРН / М.Ш. Махотлова, А.Б. Балкизов, С.В. Тхашокова, Д.И. Беппаева, Р.Р. Беканова, Р.Н. Нырова // Московский экономический журнал. 2022. №9. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/reestrovye-oshibki-i-praktika-ih-ispravleniya-v-egrn (дата обращения: 10.04.2023).

2. Клюшниченко, В.Н. Реестровые ошибки и практика их исправления / В.Н. Клюшниченко, Н.В. Каверин Н.Д. Лебедев // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. №2. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/reestrovye-oshibki-i-praktika-ih-ispravleniya (дата обращения: 14.04.2023).

3. О результатах деятельности Росреестра за 2020 год: официальный сайт. – Москва. – URL: https://rosreestr.gov.ru (дата обращения: 19.10.2022). – Текст: электронный.

4. ГИС-Ассоциации: [сайт]. – Москва, 2022. – URL: http://www.gisa.ru/129927.html. (дата обращения: 15.10.2022). – Текст: электронный.

5. Сидоренко М.В. К вопросу проведения землеустройства при предоставлении земельных участков для размещения линейных объектов // Московский экономический журнал. 2021. №10. URL:https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-provedeniya-zemleustroystva-pri-predostavlenii-zemelnyh-uchastkov-dlya-razmescheniya-lineynyh-obektov (дата обращения: 15.04.2023).

УДК 332:349

Гладышева К.Е., студентка, gladicheva@mail.ru
Боронина Н.Ю. доцент, к.с.-х.н. boronkanana@mail.ru
Алтайский государственный агарный университет, Россия, Барнаул

УРОВЕНЬ ВОСТРЕБОВАННОСТИ УСЛУГ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Аннотация: В данной статье рассмотрены основные положения законодательства, регулирующие деятельность кадастрового инженера: требования, как специалисту в области кадастровых отношений; условия для вступления в саморегулируемую организацию, ответственность. Приведен анализ статистики аттестации на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам.

Ключевые слова: кадастровый инженер, квалификационный аттестат, саморегулируемая организация, кадастровые работы.

LEVEL OF DEMAND FOR THE SERVICES OF A CADASTRAL ENGINEER

Annexation: This article discusses the main provisions of the legislation governing the activities of a cadastral engineer: requirements as a specialist in the field of cadastral relations; conditions for joining a self-regulatory organization, responsibility. The analysis of certification statistics for compliance with the requirements for cadastral engineers is given.

Keywords: cadastral engineer, qualification certificate, self-regulatory organization, cadastral works.

Введение Кадастровый инженер – это физическое лицо, которое выполняет кадастровые работы, и состоит в одной саморегулируемой организации (СРО) кадастровых инженеров. В сферу этой деятельности включены навыки таких знаменитых профессий как геодезист, землеустроитель, оценщик земель и юрист. Чтобы стать кадастровым инженером, необходимо пройти мероприятие по аттестации на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам (т.е. сдать квалификационный экзамен), которые проводятся в форме тестирования с применением автоматизированной информационной системы, в которую входят автоматизированные рабочие места для претендентов и центр обработки тестовых заданий. Претендовать на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера может физическое лицо.

Требования к кадастровому инженеру Согласно закону №221-ФЗ, претендент должен:

1. Иметь гражданство Российской федерации.
2. Высшее образование, полученное в гос. аккредитованном вузе.
3. Не должен иметь неснятую или непогашенную судимость за умышленно совершенное преступление.
4. Иметь опыт работы помощника кадастрового инженера (более двух лет).
5. Сдать теоретический экзамен, который подтверждает наличие профессиональных знаний.
6. Состоять в СРО.
7. Иметь действующий договор обязательного страхования гражданской ответственности (на 2.5 млн. руб.).

С 1 декабря 2016 г. помимо сданного квалификационного экзамена физическое лицо, которое хочет стать кадастровым инженером, должно состоять только в одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО). СРО – это объединения кадастровых инженеров, которые созданы в форме ассоциаций некоммерческого партнерства на добровольной основе, с целью обеспечения условий для профессиональной деятельности, установ-

ления обязательных для всех членов правил профессиональной деятельности. Для вступления в СРО кадастровый инженер должен соблюдать такие же требования (указаны выше), как и для получения квалификационного аттестата. А исключить кадастрового инженера из СРО могут в случае:

1. Если установлен факт представление подложных документов при вступлении в СРО.
2. При подаче кадастровым инженером заявления о выходе из СРО.
3. Если кадастровый инженер нарушил обязательные условия членства СРО.
4. Если судом было решено, что кадастровый инженер недееспособный или ограничено дееспособный.
5. Если кадастровый инженер нарушил сроки уплаты членских взносов.
6. Неосуществление кадастровой деятельности в течение 3 лет. После получения аттестата и вступления в СРО кадастровый инженер может проводить кадастровые работы и участвовать в проведении комплексных кадастровых работ [1, 3, 5]. В соответствии с действующим законом все акты обследования, технические и межевые планы должны оформляться только в электронной форме и заверяться усиленной квалифицированной электронной подписью. Усиленная квалифицированная электронная подпись кадастрового инженера – это аналог личной подписи специалиста, который позволяет эффективно и безопасно вести цифровую документацию и подтверждает личность при взаимодействии с сайтом Росреестра или другими сайтами госуслуг. Кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований законодательства в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером. Ошибки, которые кадастровый инженер [2, 5] может допустить при выполнении кадастровых работ, могут нести достаточно серьезные последствия для заказчика в виде материального ущерба. Если такие ошибки все-таки были допущены, собственник земельного участка может падать иск в суд. За некорректное выполнение своей работы кадастровый инженер должен понести имущественное наказание и возместить ущерб. Убытки, причиненные действиями кадастрового инженера заказчику кадастровых работ, подлежат возмещению по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера. Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера заключается не менее чем на один год с возможностью его продления на новый срок [2].

Возможности кадастрового инженера

В своей деятельности кадастровые инженеры руководствуются всеми нормативами и положениями, которые затрагивают земельные правоотношения.

Специфика сотрудника тесно вязана с разрешением проблемных моментов во множестве ситуаций, среди которых:

- межевание земельного надела, а именно определение его суммарной площади и конкретных пределов участка;
- разрешение вопросов, связанных с определением статуса объекта, в частности целевое назначение имущества, форма владения и т.д.;
- подготовка и составление плановой документации (межевой план для земельных участков и технический – для недвижимости), данная документация нужна для дальнейшей регистрации объекта;
- активное участие в разрешении земельных споров, ведущих к открытию судопроизводства, а также выдача соответствующих экспертных оценок;
- оформление акта обследования на участок и вынос его границ на местность.

Вся документация, оформленная специалистами, будет иметь официальный характер и должна храниться в соответствующих инстанциях.

Кадастровый инженер имеет массу обязанностей и прав, среди которых:

- исполнение работ, носящих кадастровый характер;

- проведение операций, сопряженных с межеванием;

- фиксация всех результатов замеров в специальной документации и их дальнейшее использование для кадастровой оценки объекта и для оформления соответствующей документации;

- определение конкретных пределов земельных участков и вынесение его границ на местность;

- подготовка межевого плана земельного участка, а также иной документации;

- обработка всей представленной информации и передача документального сопровождения для дальнейшего регистрационного процесса относительно объекта;

- консультативная поддержка пользователей касательно кадастровых вопросов;

- контроль за сохранностью документации кадастрового плана, используемой специалистами для дальнейших расчетов;

- ответственность за хранение бумаг, конфиденциальность предоставленных данных.

Профессия кадастрового инженера для нашей страны является относительно новой и появилась она в начале 2011 года. Тогда в соответствующие документальные акты были внесены корректировки, согласно которым разрешение любых вопросов кадастрового плана будет передано в ведение конкретных специалистов.

Помимо перечня обязанностей кадастровые инженеры также обладают определенными правами при взаимодействии с заказчиками:

1. Отказ в исполнении утвержденных по закону обязанностей в случае установления права собственности на объект со стороны заявителя, отсутствии необходимой документации и предоставлении заведомо ложных данных.

2. Кадастровый инженер, занимающийся обучением, обязан беспрепятственно проводить стажировку молодых специалистов, однако он вправе отказать в исполнении данной обязанности при наличии определенных причин.

3. Любой инженер может требовать от заказчика полный доступ к оговоренному объекту и предоставление документации, связанной с заказом. Если пользователь отказывается обеспечить полноту доступа специалиста к нужным данным, инженер может в любой момент расторгнуть заключенные ранее соглашения и прекратить взаимодействие с заказчиком.

Перспективы развития института кадастровых инженеров

Анализ динамики развития кадастровой деятельности показал, что становление и развитие института кадастровых инженеров следует разделять на два основных этапа, охватывающих наиболее значимые события в земельно-имущественной сфере нашей страны.

1 этап (с 2011 по 2015г.). Первоначально квалификация «кадастровый инженер» присваивалась всем желающим работать в сфере земельно-имущественных отношений, а также прошедшим экзаменационную проверку.

СРО НП «Кадастровые инженеры» в 2014 году провело исследование по данным, полученным из квалификационной комиссии по Ленинградской области. Собрана и проанализирована информация по 461 кадастровому инженеру, аттестованному квалификационной комиссией по Ленинградской области. Исследование показало, что кадастровые инженеры Ленинградской области получили образование по 136 специальностям, из которых только 30 можно отнести к профильным или близким к ним.

Поэтому в период с 2011 по 2015 г. происходят массовые отказы и приостановления кадастрового учета и объектов недвижимости. Примеры типичных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами:

- отказ по изменению вида разрешенного использования;

-отказ по оформлению;

-отказ по некорректному заполнению реквизитов межевого плана;

-отказ в предоставлении кадастрового паспорта вследствие пересечения границ со смежным участком.

2 этап(с 2016 г.) Исходя из выше обозначенного, были внесены поправки в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» (вступил в силу с 1 января 2017 г.), который является базой для кадастровых инженеров. К наиболее важным поправкам можно отнести следующие:

1. Делегированы отдельные полномочия по регулированию кадастровых отношений СРО (участие в работе квалификационной комиссии при аттестации кадастровых инженеров). Передача указанных полномочий позволит создать условия для развития рынка кадастровых услуг, повышения качества кадастровой деятельности и квалификации кадастровых инженеров.

2. Законодательно закреплено наличие только высшего профессионального образования в сфере геодезии, землеустройства и кадастров для претендентов на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера, а также опыта работы в сфере кадастровой деятельности не меньше двух лет в сфере учетов объектов недвижимости или пройти стажировку не меньше обозначенного срока.

3. Кадастровая деятельность должна осуществляться в режиме обязательного саморегулирования. Основным положительным моментом в переходе от государственного регулирования к саморегулированию является то, что профессиональные общественные объединения кроме контроля над соблюдением законодательства в области кадастровой деятельности могут проводить контроль за соблюдением этических норм профессиональной деятельности, что повышает престиж профессии и обеспечивает качество кадастровых услуг.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что развитие института кадастровых инженеров возможно только с учетом следующих позиций:

- создание барьеров для вступления в кадастровую деятельность путем установления образовательных цензов;
- регулирование качества кадастровых услуг;
- контроль рынка кадастровых услуг, а также контроль за соблюдением законодательства и этических норм кадастрового инженера.

В заключении можно сказать что услуги кадастрового инженера являются востребованными на рынке, так как они необходимы для решения многих вопросов, связанных с недвижимостью. Экономическая ситуация в стране, изменения законодательства, объемы строительства и реконструкции объектов недвижимости, а также потребности граждан и бизнеса в регистрации прав на недвижимость могут влиять на уровень спроса на услуги кадастровых инженеров. Однако в целом, услуги кадастровых инженеров остаются востребованными как в период экономического подъема, так и в период кризиса.

Библиографический список

1. Возможность применения данных государственного кадастра недвижимости при планировании использования земель / Хлевная А.В., Кардакова О.А. // Международное научное издание Современные фундаментальные и прикладные исследования. 2015. № 2 (17). С. 124-127.

2. Перспективы использования данных качественного учета земель в государственном кадастре недвижимости / Хлевная А.В., Булла К.С. // Международное научное издание Современные фундаментальные и прикладные исследования. 2015. № 2 (17). С. 119-121.

3. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Правовая система «Консультант плюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 01.04.2023).

4. Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Правовая система «Консультант плюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons _doc_LAW_182661/ (дата обращения: 03.04.2023).

УДК 332.33

Ишбулатов М.Г. доцент, img63@mail.ru
Ермакова И.А. студент, irisha070499@mail.ru
Башкирский государственный аграрный университет, г. Уфа

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ ОБРАЗОВАНИИ ДВУХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУТЕМ РАЗДЕЛА

Аннотация. Разделом земельного участка является процедура, в ходе которой происходит преобразование одного участка, в несколько. После раздела, земельный участок прекращает свое юридическое существование. Что касается новых территорий, они должны отвечать всем параметрам, что предусмотрены законом.

Ключевые слова. Земельные участки, кадастровые работы, межевой план.

FEATURES OF CADASTRAL WORKS IN THE FORMATION OF TWO LAND PLOTS BY DIVIDING

Annotation. A section of a land plot is a procedure during which one plot is transformed into several. After the division, the land plot ceases to exist legally. As for the new territories, they must meet all the parameters that are provided by law.

Keywords. Land plots, cadastral works, boundary plan.

В переводе с латыни «кадастр» означает опись объектов обложения или книгу, содержащую опись облагаемых налогом земель, с указанием площади, качества почвы и ставки налога на имущество. Поэтому поземельная книга представляет собой стройную и единую систему кодов, сгруппированных в разделы, каждый из которых содержит конкретные и необходимые сведения. На первом этапе реформы в России поземельная книга была создана с целью разработки единой системы учета и регистрации недвижимого имущества (земли, инвестиций и объектов строительства). Основной единицей кадастра недвижимости является здание. Недвижимость – это часть земной поверхности, граница которой определена на земле. Для определения расположения координат характерных точек границ проводятся кадастровые работы, которые проводятся при разделе, расширении, переделе и уточнении участков [5].

В истории колонизации России можно выделить четыре основных периода:

1960-1990 гг. Особое внимание уделялось угодьям сельскохозяйственного назначения, перераспределению земель, поддержке развития производительных сил и сохранению плодородия почв. Процесс регистрации земли контролировался Министерством сельского хозяйства;

1992-2001 гг. Кадастровые службы взяли на контроль процесс передачи земли из государственной собственности в частную собственность, т.е. одновременно проводились регистрационные мероприятия по регистрации земельных участков в государственном кадастре и регистрации прав на недвижимое имущество.

2001-2008 Ведется две системы учета: по земле -–государственный кадастр, по объектам инвестирования -–отдел технической инвентаризации;

С 2008 года по настоящее время действует единая система государственной регистрации прав и кадастрового учета – Единый государственный реестр имущества (ЕГРН).

Кадастровые работы в современном мире служат основным механизмом формирования новых участков. Согласно статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации участком является часть земной поверхности, границы которой определяются в соответствии с федеральным законодательством. Федеральный закон № 218 придает имуществу существенные

дополнительные характеристики при включении в ЕГРН, позволяя называть его индивидуально-определенной вещью [3].

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации ч. I.1. (В редакции Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ). Они подлежат уступке, разделу, перераспределению земли или разделу их земли, а также земли, принадлежащей государству или местному самоуправлению [1].

Федеральным законом РФ предусмотрено, что при разделе участка образуется несколько участков и истекает срок действия участка, из которого эти участки были образованы при разделе (в редакции Федерального закона от июля 2014 года). При разделе земельного участка в долевой собственности за сторонами долевой собственности сохраняется право совместной собственности на весь образовавшийся при разделе земельный участок, если стороны не договорились об ином (Федеральный закон от 29 июля № 217-ФЗ).

Раздел земельного участка, который будет передан созданной гражданами некоммерческой садоводческой, огороднической и дачной организации, будет осуществляться в соответствии с межевым проектом. При разделе такого земельного участка гражданину может быть выделен один или несколько земельных участков для садоводства, огородничества или строительства дачи либо они могут принадлежать государству. При этом разделяемая территория остается в измененных границах (измененная территория) (в редакции Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ).

Раздел земельного участка, предназначенного для комплексного отвода, осуществляется лицом, с которым заключен договор на такой земельный участок для комплексного отвода, в соответствии с геодезическим проектом, утвержденным Градостроительным законом (в редакции ФЗ РФ). Закон № 171-ФЗ). Федеральный закон от 23.06.2014).

Рассмотрим на примере земельного участка с кадастровым номером 02:26:180701:1130, расположенного по адресу Российская Федерация, Республика Башкортостан, Иглинский район, СНТ Здоровье, уч. 17.

Договор б/н от 07.06.2022 г. кадастровый инженер выполнивший работу Березин Алексей Владимирович.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Общие сведения о кадастровых работах

1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

образованием 2 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:26:180701:1130, расположенного Российская Федерация, Республика Башкортостан, Иглинский р-н, СНТ Здоровье, уч. 17

2. Цель кадастровых работ:

—

3. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Газизов Азат Наилевич (СНИЛС: 04936830588)

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

4. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) Березин Алексей Владимирович

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 11360

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) 13406634637

Контактный телефон сот.: 8 (996) 581-0226

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 452410, р. Башкортостан, Иглинский район, с. Иглино, ул. Степная, д. 16 0226berezin@gmail.com

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица —

Договор на выполнение кадастровых работ от 7 июля 2022 г. № б/н

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Ассоциация Саморегулируемая организация "Межрегиональный союз кадастровых инженеров"

Дата подготовки межевого плана 8 июля 2022 г.

Рисунок 1 – Межевой план (Общие сведения о кадастровых работах)

Рассмотрим три из пяти методов, использование которых законодательно установлено при определении координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершённого строительства на земельном участке.

Это такие методы как:

- картометрический,

-фотограмметрический

-аналитический.

Основным методом при подготовке межевого плана по разделу земельного участка является аналитический.

Аналитический метод – наиболее общий и точный, целесообразно использовать для определения координат отдельных точек при наличии специального программного обеспечения, например, CredoDat. Простыми словами – это получение координат точек путём математических расчётов от известных данных [2].

В чём же суть определения координат аналитическим методом? Втом же, что и суть аналитического способа вычисления площади. Если площади при аналитическом способе вычисляют по результатам измерений линий и углов на местности с применением формул геометрии, тригонометрии и аналитической геометрии, то и при определении координат точек используют соответствующие формулы геометрии, тригонометрии и аналитической геометрии.

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат
1	2	3
1	02:26:180701:1130:ЗУ1	Картометрический метод
2	02:26:180701:1130:ЗУ2	Картометрический метод

2. Точность определения положения характерных точек границ земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м
1	2	3
1	02:26:180701:1130:ЗУ1	√(m0^2 + m1^2) = 0,20
2	02:26:180701:1130:ЗУ2	√(m0^2 + m1^2) = 0,20

3. Точность определения положения характерных точек границ частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м
1	2	3	4
—	—	—	—

4. Точность определения площади земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м²
1	2	3	4
1	02:26:180701:1130:ЗУ1	750	3,5*Mt*√(P) = 3,5*0,2*√(750) = 19
2	02:26:180701:1130:ЗУ2	750	3,5*Mt*√(P) = 3,5*0,2*√(750) = 19

5. Точность определения площади частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м2
1	2	3	4	5
—	—			

Рисунок 2 – Сведения о выполненных измерений

При отнесении не денежного вклада создаваемый земельный участок должен иметь площадь не менее предельного минимального размера земельного участка с определенным назначением и видом целевого использования.

Не допускается образование участков, если их образование делает невозможным использование объектов недвижимого имущества, расположенных на этих участках.

Разрушение также не допускается, если остаточные нагрузки (ограничения), связанные с полученными профилями, не позволяют использовать эти профили для приемлемого применения.

Формирование наделов не должно приводить к клиньям, трудностям, пересечениям границ, совпадениям, невозможности размещения объектов недвижимости и иным дефектам, препятствующим рациональному использованию и охране наделов, а также нарушать кадастровые требования и иные федеральные законы.

Не допускается установление участка, границы которого выходят за пределы территориальных зон, лесов, лесопарков, за исключением участка, предназначенного для геологического изучения недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения сооружений, гидротехнических сооружений.

Сооружения, а также водоемы, иные искусственные водные сооружения (введен Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ) [4].

Вывод: межевой план- это документ, который означает итог кадастровых работ по разделу земельного участка.

Достоверность и актуальность сведений в межевом плане служит высокий профессионализм аттестованного кадастрового инженера, а так же специалиста производившие полевые измерения.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. от 2.08.2019) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru

2. Гималетдинов, Р.В. Межевание земельных участков / Р.В. Гималетдинов, М.Г. Ишбулатов // Студент и аграрная наука Материалы V Всероссийской студенческой конференции. Башкирский государственный аграрный университет, Совет молодых ученых Башкирского ГАУ. 2011. -–С. 132.

3. Федеральный закон "« государственной регистрации недвижимости"»от 13.07.2015 № 218-ФЗ.// Правовая система «Консультант плюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons _doc_LAW_1800661/

4. Федеральный закон "« внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"»от 23.06.2014 № 171-ФЗ. /Правовая система «Консультант плюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons _doc_LAW_18266001/

5. Шарифгалиева, Г.Т. Результат кадастровых работ -–основа для проведения кадастрового учета // Г.Т. Шарифгалиева, М.Г. Ишбулатов // Научные открытия в эпоху глобализации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор СукиасянАсатур Альбертович. 2015. -–С. 76-78.

УДК 332.62

Кан Г.В. преподаватель спец. дисциплин, galinavlad66@mail.ru
Сокол М .А. студент, sokolmariya666@gmail.com
Маркова Д. А. студент, dashutka030405@mail.ru
Приморский Политехнический колледж, Владивосток

ПРИОСТАНОВКА ИЛИ ОТКАЗ В ПОСТАНОВКЕ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: в данной статье мы рассмотрим понятие государственного кадастрового учёта, случаи отказа и приостановки кадастрового учёта и их причины. На основе изученного материала составим методические рекомендации.

Ключевые слова: государственный кадастровый учёт, объекты недвижимости, приостановка, отказ.

SUSPENSION OR REFUSAL OF REGISTRATION FOR THE STATE CADASTRAL REGISTRATION OF REAL ESTATE

Annotation: in this article we will consider the concept of state cadastral registration, cases of refusal and suspension of cadastral registration and their causes. Based on the studied material, we will make methodological recommendations.

Keywords: state cadastral registration, real estate objects, suspension, refusal.

Purpose: to develop methodological recommendations for applicants when placing land plots on state cadastral registration.

Цель работы разработка методических рекомендаций для заявителей при постановке земельных участков на государственный кадастровый учёт.

Задачи работы:

— раскрыть понятие государственного кадастрового учета

— изучить практическое применение Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ при приостановке и отказе при постановке земельных участков на государственный кадастровый учёт;

— разобрать причины приостановки и отказа при постановке земельных участков на государственный кадастровый учёт;

— создать методическую рекомендацию для заявителей, позволяющие избежать получения приостановки или отказа [1].

В связи с принятием нового Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ в 2017 году, который регулирует деятельность государственного регистратора прав, важно проанализировать, как реализуется данный нормативно-правовой акт, какие сложности возникают при его применении. Однако, новый Федеральный закон не исключает уже существующие проблемы государственного кадастрового учета. Например, ошибки сотрудников государственного регистратора прав, невнимательность кадастровых инженеров при выполнении кадастровых работ, огромное количество неучтенных или неправильно учтенных земельных участков, что порождает большой объем работы государственного регистратора прав.

Основным нормативным правовым актом, который регулирует государственный кадастровый учет и государственную регистрацию недвижимости в настоящее время является ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости». Данный закон содержит перечень оснований государственного кадастрового учета и перечень государственной регистрации прав, к которым, в частности ,относятся акты, изданные органами государствен-

ной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, свидетельства о праве на наследство, вступившие в законную силу судебные акты и т.д

Понятие государственного кадастрового учета объектов недвижимости. Государственный кадастровый учет (ГКУ)– это действия уполномоченного государственного органа по внесению сведений в государственный кадастр недвижимости о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого имущества или прекращения его существования [3].

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости в Российской Федерации осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (сокращенно Росреестр). Действует данная служба (орган кадастрового учета) на основании Положения, утвержденного постановлением российского Правительства № 457 от 01.06.2009г [2].

К объектам недвижимости, подлежащим кадастровому учету относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, в том числе:

1) здания, сооружения, помещения (капитальные объекты, связанные землей);
2) объекты незавершенного строительства;
3) подземные сооружения.

Кадастровому учету не подлежат:

4) участки недр;
5) воздушные и морские судна;
6) судна внутреннего плавания;
7) космические объекты;
8) предприятия как целостные имущественные комплексы.

В ходе государственного кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) Вид объекта;
2) Кадастровый номер;
3) Описание местоположения границ;

И другое.

Для осуществления кадастрового учета поводом является:

1) образование нового земельного участка
2) изменение уникальных характеристик земельного участка
3) прекращение существования земельного участка в случае раздела, объединения с другим земельным участком или перераспределения смежных участков.

Особенности постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет. Для кадастрового учета различных объектов недвижимости необходимы следующие документы:

— Паспорт заявителя;
— Документ, подтверждающий право собственности на данное имущество;
— Межевой план;
— Технический план;
— Учредительные документы (для юридических лиц);
— Квитанции об оплате государственной пошлины.

Список может быть дополнен или немного изменен в зависимости от конкретной ситуации.

Порядок постановки земельного участка на ГКУ состоит из следующих этапов:

1) «Возникновение необходимости в постановке земельного участка на кадастровый учет, то есть возникновение оснований для обращения в ФГБУ ФКП Росреестра на основании федерального закона №218-ФЗ;

2) Подготовительный этап – выбор кадастрового инженера, проведение кадастровых работ, изготовление межевого плана;

3) Подача в орган кадастрового учета заявления о постановке земельного участка на кадастровый учет вместе с необходимыми документами;

4) Выдача органом кадастрового учета или МФЦ заявителю расписки о получении документов;

5) Проверка предоставленных заявителем документов и принятие органом кадастрового учета решения о постановке на учет или об отказе в постановке на кадастровый учет земельного участка;

6) В случае положительного решения органа кадастрового учета – выдача заявителю кадастрового паспорта земельного участка».

Отказ в постановке объектов недвижимости на государственный кадастровый учет. Данное действие государственного регистратора прав устанавливается статьей 27 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ.Согласно этой статье в осуществлении ГКУ отказывается в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению ГКУ, указанные в статье 26 Закона № 218-ФЗ [4].

При действии Федерального закона №221 можно было получить отказ уполномоченного органа. Отказ обычно был связан с некорректно сформированными документами или неполным комплектом документов. Если замечания регистратора в течение срока приостановки не устранены, то выносится отказ в осуществлении регистрации.

Увеличение количества оснований для приостановления свидетельствует как об ужесточении требований, предъявляемых законодателем к объектам недвижимости и документам, которые представлены на регистрацию прав, так и об упрощение процедуры регистрации прав, так как теперь без предварительного приостановления невозможно отказать в регистрации.

Также Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ предусмотрен порядок возврата заявлений и документов ввиду оставления их без рассмотрения. «Орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если:

1) такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;

2) такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

3) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4) в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя)) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом, за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 19 настоящего Федерального закона;

5) заявление о ГКУ и государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.»

В течении 3 рабочих дней по истечении срока на основании пункта 3 статьи 25 закона №218 должен быть осуществлен возврат документов прилагаемых к заявлению.

Причины приостановки и отказа в постановке на государственный кадастровый учет

По следующим причинам принято приостановление (отказе) на ГКУ:

Приостановка учет в постановке на государственный кадастровый – Росреестр приостанавливает сделки и регистрацию прав на квартиру, земельный участок или иную недвижимость в случаях, когда в поданных документах обнаружены нарушения. Приостановить регистрационные действия в Росреестре могут и сами стороны сделки по заявлению.

Отказ в постановке на кадастровый учет можно получить в следующих случаях: если имущество, которое вы собираетесь ставить на кад. учет, не является объектом недвижимости. Если помещение не обособлено или не изолировано от других помещений здания.

Статус заявления «обработка приостановлена» значит, что регистратор временно откладывает дело по данному объекту до момента, пока необходимые документы будут получены.

Отказ в постановке на государственный кадастровый учет [5]

— на основании пункта 1.7 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) – форма или содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

— на основании пункта 1.5 статьи 26 Закона о регистрации – небыли представлены необходимые документы, для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

— принято на основании пункта 1.20 ст. 26 Закона о регистрации -–границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекаются с границами другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Исключением может быть случай, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости;

— на основании пункта 1.2 ст. 26 Закона о регистрации -–с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

— принято на основании пункта 1.9 ст. 26 Закона о регистрации -–не представлены документы (или сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;

— принято на основании пункта 1.49 ст.29 Закона о регистрации -–существуют противоречия между сведениями об объекте недвижимости, которые содержатся в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН об этом объекте недвижимости (исключение- внесение изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости).

Основными причинами признания незаконности решений Управления об отказе в осуществлении ГКУ служат:

— подтверждение существования границ уточняемого участка на местности 15 и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, которые позволяют определить местоположение границ, земельного участка;

— указание судом на возможность постановки земельного участка на государственный кадастровый учет собственником объекта недвижимости, в случае несоответствия выбранного вида разрешенного использования земельного участка утвержденным Правилами землепользования и застройки;

— документальное подтверждение административным истцом факта государственного кадастрового учета или технического учета, осуществленного в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ранее учтенные объекты).

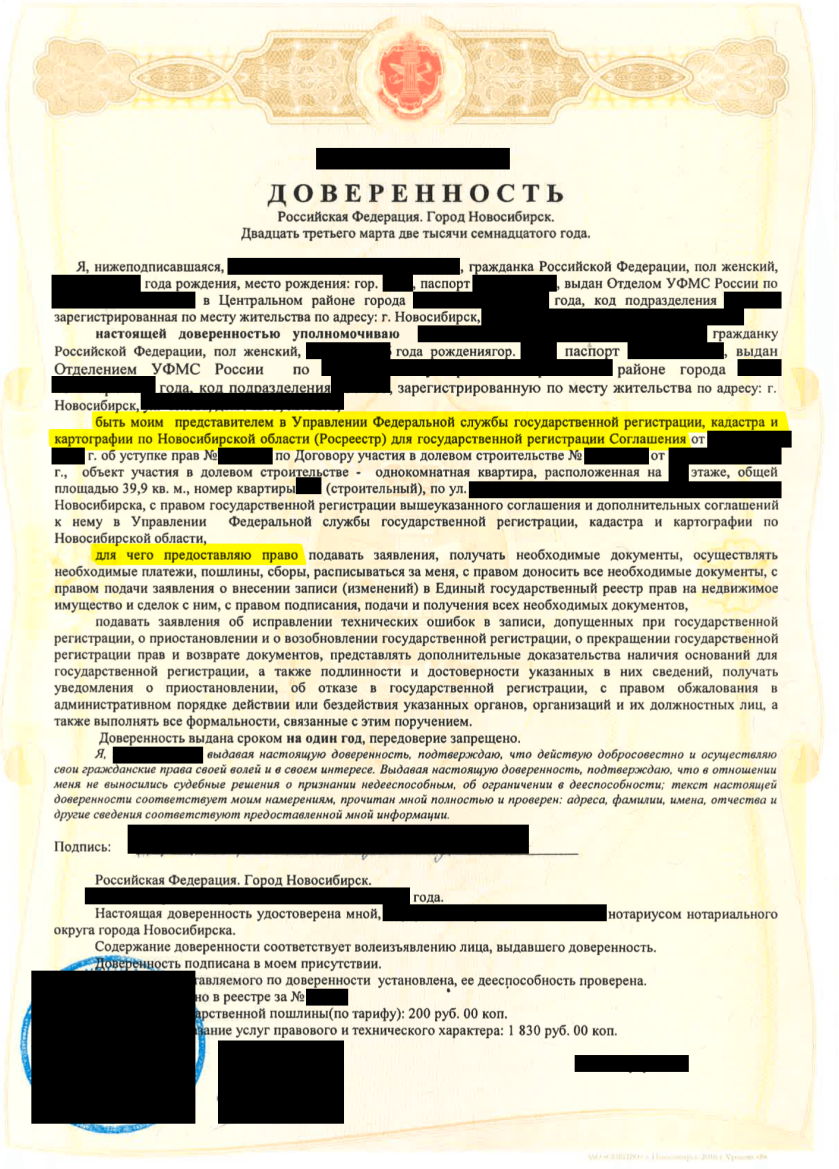
Основными причинами для признания законными решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета послужили:

— выявление факта пересечения границ уточняемого административным истцом земельного участка с земельным участком, сведения о котором содержатся в ЕГРН;

— отсутствие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН;

— не подтверждение существования границы земельного участка на местности более пятнадцати лет.

Методические рекомендации для заявителей, позволяющие избежать получения приостановки или отказа. Для первой группы оснований (пункты 1,2,8,18,41 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218- ФЗ). При подаче заявления необходимо представить следующие документы: удостоверение личности владельца, правообладателя или представителя с доверенностью, заверенной нотариусом, действующую на дату подачи заявления, с указанием права представлять интересы доверителя в государственном регистраторе прав. Пример такой доверенности представлен на рисунке 1(черным цветом замазаны личные данные заявителя). Если с заявлением обращается юридическое лицо, то представитель от организации должен представить соответствующую доверенность на возможность представление интересов юридического лица [6].



ДОВЕРЕННОСТЬ

Российская Федерация. Город Новосибирск.
Двадцать третьего марта две тысячи семнадцатого года.

Я, нижеподписавшаяся, [redacted], гражданка Российской Федерации, пол женский, [redacted] года рождения, место рождения: гор. [redacted], паспорт [redacted], выдан Отделом УФМС России по [redacted] в Центральном районе города [redacted] года, код подразделения [redacted] зарегистрированная по месту жительства по адресу: г. Новосибирск, [redacted]

настоящей доверенностью уполномочиваю [redacted] гражданку Российской Федерации, пол женский, [redacted] года рождениягор. [redacted] паспорт [redacted], выдан Отделением УФМС России по [redacted] району города [redacted] года, код подразделения [redacted], зарегистрированную по месту жительства по адресу: г. Новосибирск, [redacted]

быть моим представителем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр) для государственной регистрации Соглашения от [redacted] г. об уступке прав № [redacted] по Договору участия в долевом строительстве № [redacted] от [redacted] г., объект участия в долевом строительстве - однокомнатная квартира, расположенная на [redacted] этаже, общей площадью 39,9 кв. м., номер квартиры [redacted] (строительный), по ул. [redacted] Новосибирска, с правом государственной регистрации вышеуказанного соглашения и дополнительных соглашений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области,

для чего предоставляю право подавать заявления, получать необходимые документы, осуществлять необходимые платежи, пошлины, сборы, расписываться за меня, с правом доносить все необходимые документы, с правом подачи заявления о внесении записи (изменений) в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с правом подписания, подачи и получения всех необходимых документов,

подавать заявления об исправлении технических ошибок в записи, допущенных при государственной регистрации, о приостановлении и о возобновлении государственной регистрации, о прекращении государственной регистрации прав и возврате документов, представлять дополнительные доказательства наличия оснований для государственной регистрации, а также подлинности и достоверности указанных в них сведений, получать уведомления о приостановлении, об отказе в государственной регистрации, с правом обжалования в административном порядке действии или бездействия указанных органов, организаций и их должностных лиц, а также выполнять все формальности, связанные с этим поручением.

Доверенность выдана сроком **на один год**, передоверие запрещено.

Я, [redacted] выдавая настоящую доверенность, подтверждаю, что действую добросовестно и осуществляю свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Выдавая настоящую доверенность, подтверждаю, что в отношении меня не выносились судебные решения о признании недееспособным, об ограничении в дееспособности; текст настоящей доверенности соответствует моим намерениям, прочитан мной полностью и проверен: адреса, фамилии, имена, отчества и другие сведения соответствуют предоставленной мной информации.

Подпись: [redacted]

Российская Федерация. Город Новосибирск.
[redacted] года.

Настоящая доверенность удостоверена мной, [redacted] нотариусом нотариального округа города Новосибирска.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению лица, выдавшего доверенность.

Доверенность подписана в моем присутствии.

[redacted] ставляемого по доверенности установлена, ее дееспособность проверена.

[redacted] но в реестре за № [redacted]

[redacted] рственной пошлины(по тарифу): 200 руб. 00 коп.

[redacted] ание услуг правового и технического характера: 1 830 руб. 00 коп.

[redacted]

Рисунок 1 – Пример доверенности для обращения
в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии

Перед подачей заявления, заявителю необходимо убедиться в наличии всех документов правильности их представления. Можно заблаговременно обратиться за получением выписки на земельный участок в ЕГРН лично или в форме электронного обращения, как представлено на рисунке 2. После получения заявителем указанной выписки, проверяется соответствует ли она действительности. Если установлено, что имеются пересечение границ с другими земельными участками, то следует обратиться к кадастровому инженеру для составления нового межевого плана. А если земельный участок заявителя имеет пересечение границ с границей земли другой категории, то необходимо обратиться в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в той области земель другой категорий. Также часто случается что предоставленный заявителем межевой план в бумажном формате, в котором указана площадь земельного участка 903 кв.м., а в межевом плане в электронном формате площадь 66740 кв.м., то есть, перед подачей документов на государственный кадастровый учет, заявителю нужно тщательно изучить документы, чтобы предотвратить возможную приостановку постановки земельного участка на государственный кадастровый учет[7.8].

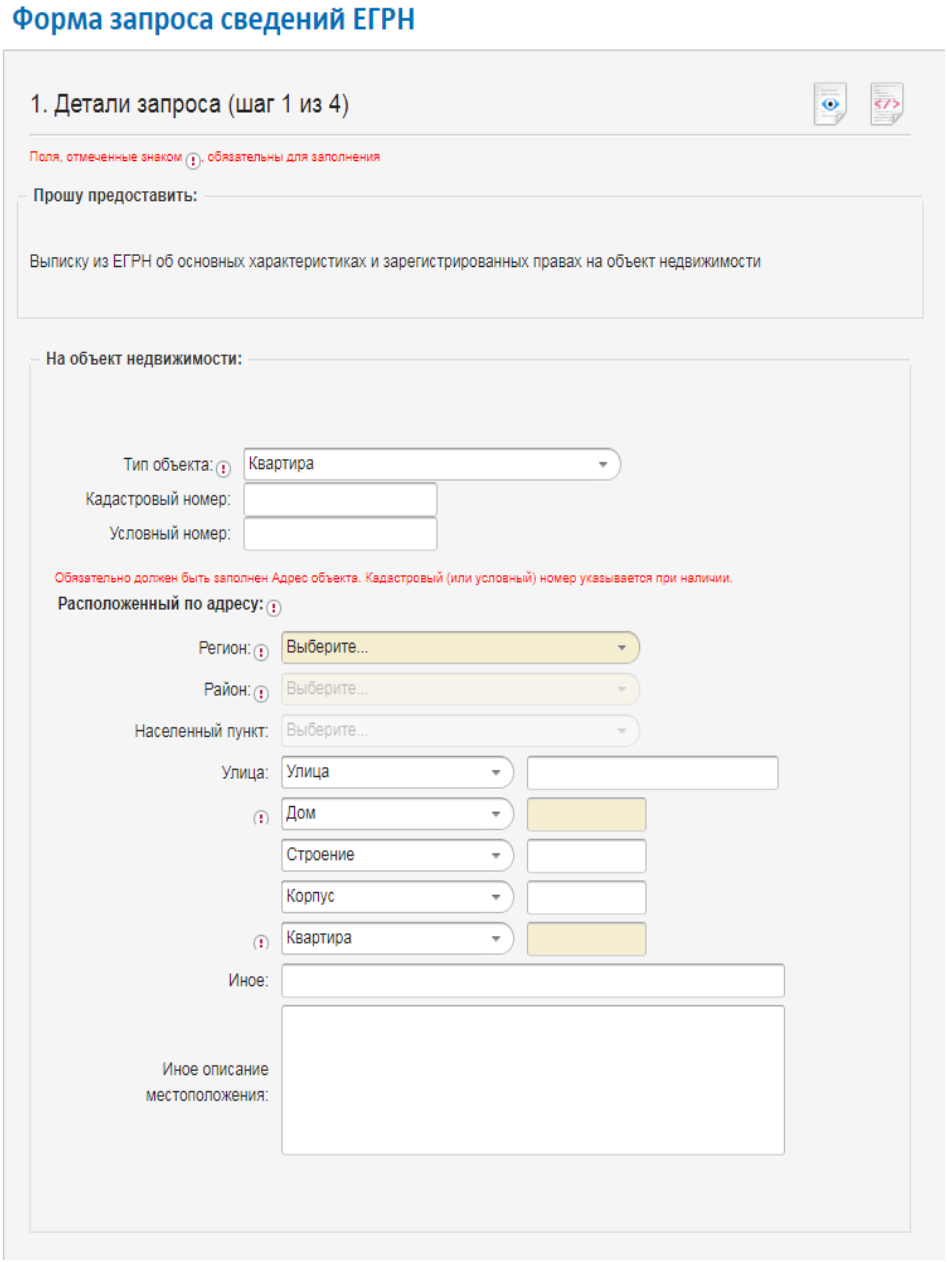


Рисунок 2 – Электронная форма обращения
в Единый государственный реестр недвижимости

Третьей группе причин, связанной с земельными участками, их границами и характеристиками (пункты 20, 20.1, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 42, 43 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ) необходимо предоставить межевой план и акт согласования границ.

Если межевой план не соответствует приказу Министерства экономического развития №921 от 08.12.2015 года «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», то заявителю потребуется обратиться к кадастровому инженеру для составления нового межевого плана.

Четвертая группа оснований, возникающая в результате осуществления, регулирования и оспаривания гражданско-правовых сделок (пункты 16,17, 36, 37,38,40, 44, 45, 47, 54 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

(наименование органа регистрации прав)

Кому: _____

_____

Адрес: _____

_____

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении _____

(указываются соответствующие учетное и (или) регистрационное действия)

от "01" марта 2017 г. № 47/17-15178

В соответствии с _____ Федерального закона от 13 июля 2015 г.

(указываются пункт(ы) части 1 статьи 26 Закона)

№ 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с _____

(указывается начало течения срока приостановления)

осуществления действий по _____ в отношении

(указывается учетное и (или) регистрационное действия)

_____ с кадастровым номером (при наличии):_____,

(указывается вид объекта недвижимости)

расположенного по адресу: _____,

документы на который (которую) Вами* были представлены с заявлением

(указывается дата и регистрационный номер заявления)

_____

в связи с: тем, что границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости), а именно:
- границы образуемого земельного участка 47:29:0952001:206:ЗУ2 пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 47:29:0952001:82, прошедшего ранее кадастровый учет. Технической ошибки при проверке межевого плана не выявлено.
Причина возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия решения – ошибка, допущенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.
В случае выявления реестровой ошибки в сведениях об объекте недвижимости рекомендуем руководствоваться ч. 3 ст. 61 Закона.

Для устранения указанных причин приостановления рекомендуется:
– устранить пересечение образуемого земельного участка - 47:29:0952001:206:ЗУ2 с земельным участком с кадастровым номером 47:29:0952001:82.
С целью устранения замечаний, выявленных в результате рассмотрения документов, представленных с заявлением, рекомендуем обратиться к кадастровому инженеру Воробьеву Валерию Анатольевичу, выполнившему межевой план.

Рисунок 3 – Уведомление о приостановлении

Заявитель должен заранее обратить внимание перед подачей заявления на существование споров относительно земельного участка. Если будет подано заявление о постановке на ГКУ, об этом узнает заинтересованное лицо, то данное лицо может обратиться за защитой своего нарушенного права в суд, что будет являться основанием для приостановления постановки на ГКУ. В таком случае быстро устранить основание для приостановки будет затруднительно, и если истечет срок для устранения недочетов, то будет вынесено решение об отказе в постановке на ГКУ.

Приостановка при ГКУ и государственной регистрации прав действует не более чем на шесть месяцев один раз на основании заявления лиц, указанных в статье 15 настоящего Федерального закона. В заявлении показываются причины, послужившие основанием для приостановки государственного кадастрового учета, и срок, необходимый для такой приостановки. Если в заявлении не указан срок приостановки, ГКУ и государственная регистрация прав приостанавливаются на срок 6 месяцев. Если было вынесено решение о приостановлении постановки на ГКУ, то необходимо в течение трех месяцев с даты указанной на решении или уведомлении о приостановлении, как например на 3 рисунке, устранить указанные причины.

Вывод Проанализировав нормативно-правовую базу ГКУ земельных участков и рассмотрев причины, препятствующие государственному кадастровому учету земельных участков можно сделать вывод, что рассмотренная тема является актуальной, поскольку все земельные участки подлежат государственной регистрации, которая в свою очередь невозможна без государственного кадастрового учета.

Пробелы в кадастровом учете носят массовый характер. Часть их связана с ошибочными действиями или, наоборот, бездействие специалистов, часть с периодической реструктуризацией органа кадастрового учета, изменением системы учета, с ошибками кадастровых инженеров и др. Поэтому обязательно необходимо четко конкретизировать закон в части возможностей и обязанностей сотрудников Росреестра вносить изменения в сведения о ранее учтенных объектах недвижимости.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.) // Собр. Законодательства Рос. Федерации.–2014. –N 31. –Ст. 4398

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. N 211-212, 30.10.2001.

3. О кадастровой деятельности : федеральный закон от 24.07.2007 N 221- ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "«оссийская газета"» N 165, 01.08.2007

4. Атаманов, С. А. Кадастр недвижимости: учеб.- справ. пособие / С.А. Атаманов, С. А. Григорьев. – М.: Букстрим, 2012. – 324 с.

5. Даниленко, Е. П. Управление муниципальной собственностью и земельными ресурсами: учебно-методические материалы / Е. П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2013. – 54 с.

6. Ершов, В. А. Всё о земельных отношениях: кадастровый учёт, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В. А. Ершов. – 3-е изд., перераб. и доп.) – М.:ГроссМедиаФерлаг: РОСБУХ, 2013. – 384с.

7. Справочно-правовая система Консультант [Электронный ресурс] : СПС Консультант. Режим доступа: www.consultant.ru.

УДК 347.235.11:528:004

Киселева Н.А. канд.соц.наук, доцент valna0777@mail.ru
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза.
Першина М.Е. студентmarishakor02@gmail.com
Пензенского государственного университета

ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Аннотация: В данной статье проведен сравнительный анализ геоинформационных систем в сфере кадастровой деятельности, сформулированы выводы по работе таких систем, выявлены их недостатки, и, соответственно предложены способы их устранения, а также даны рекомендации по улучшению качества кадастровых работ.

Ключевые слова: геоинформационная система, геопортал, кадастровая деятельность, кадастровый инженер, объект недвижимости.

GEOINFORMATION TECHNOLOGIES IN CADASTRAL ACTIVITY

Abstract: In this article, a comparative analysis of geoinformation systems in the field of cadastral activity is carried out, conclusions on the work of such systems are formulated, their shortcomings are identified, and, accordingly, ways to eliminate them are proposed, as well as recommendations for improving the quality of cadastral work are given.

Keywords:geoinformation system, geoportal, cadastral activity, cadastral engineer, real estate object.

Учитывая, что кадастровая деятельность в России начала активно развиваться лишь с 2000-х годов, в настоящее время особенно острыми являются вопросы оперативного предоставления актуальной пространственной информации потребителям (органам государственной власти, местного самоуправления, организациям и гражданам) и создания условий для межведомственного информационного взаимодействия.

Геоинформационные порталы на базе спутниковых изображений могут послужить в качестве многофункционального инструмента для кадастровой деятельности.

Исследование геопорталов начинается с вопроса доступности таких ресурсов в Сети. По условиям доступа все ресурсы можно разделить на две категории: публичные и корпоративные. Публичные ресурсы предоставляют доступ к информации широкому кругу лиц, но могут иметь закрытую часть, доступную только специалистам заказчика или авторизованным пользователям. Корпоративные ресурсы не предполагают доступ к информации для пользователей Сети. К сожалению, многие российские геопорталы не соответствуют таким базовым требованиям. Рассмотрим некоторые примеры геопорталов, используемые в кадастровой деятельности в России.

Справочно-информационный ресурс «Публичная кадастровая карта» создан и ведется Росреестром совместно с Федеральной кадастровой палатой. Публичная кадастровая карта является общедоступным информационным сервисом, в котором содержатся сведения о границах объектов недвижимости, населенных пунктов, муниципальных образований и иные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости. Электронный ресурс оснащен слоем «Картографическая основа», отображающим объекты на цифровых ортофотопланах (рис. 1).

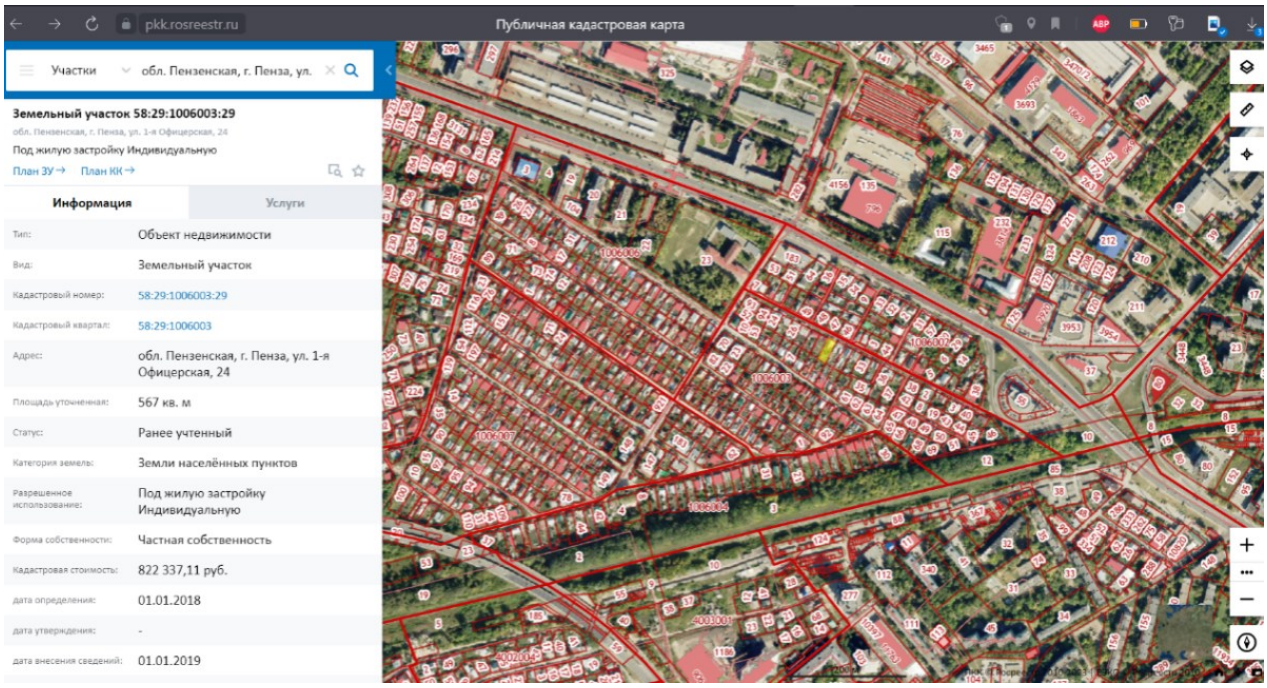


Рисунок 1 – Интерфейс геопортала Публичная кадастровая карта г. Пенза

Возможности интерактивной кадастровой карты позволяют осуществлять пространственный поиск объектов Единого государственного реестра недвижимости, производить с помощью инструментов карты измерение длины линий, добавлять на карту пользовательские объекты (используя функции рисования или путем импорта координатного описания), а также определять площадь и координаты заданного пользователем полигона, координаты указанных на карте точек в географической системе координат WGS84.

В отношении кадастровых работ публичная кадастровая карта является лишь обзорным предметом для просмотра необходимой картографической информации об объекте недвижимости и (или) земельном участке.

Также на публичной кадастровой карте любому пользователю предоставляется возможность увидеть в открытом доступе следующую информацию об объекте недвижимости и (или) земельном участке:

- Тип и вид объекта недвижимости;
- Кадастровый номер участка и квартала;
- Адрес объекта;
- Уточненная площадь объекта;
- Статус земельного участка или объекта недвижимости;
- Категорию земель, вид разрешенного использования земельного участка;
- Форма собственности объекта;
- Кадастровую стоимость и дата ее определения (если имеется);
- План расположения земельного участка и кадастрового квартала, в котором он располагается (рис. 2,3).

Таким образом, делая выводы об использовании геопортала «публичная кадастровая карта» в отношении кадастровой деятельности, нельзя сказать, что он является основным источником информации об объектах недвижимости. Публичная кадастровая карта выступает картографической базой для поиска информации о том, где и как расположен конкретный объект недвижимости и (или) земельный участок.

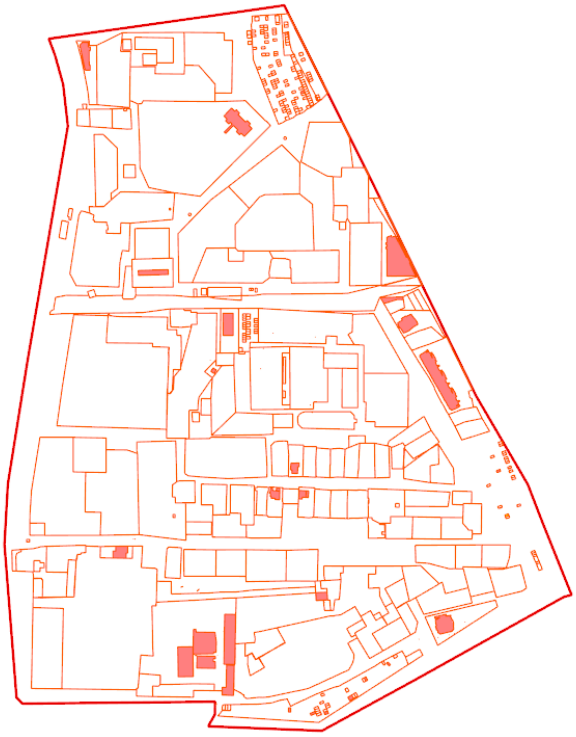


Рисунок 2 – План кадастрового квартала с кадастровым номером 58:29:3008001

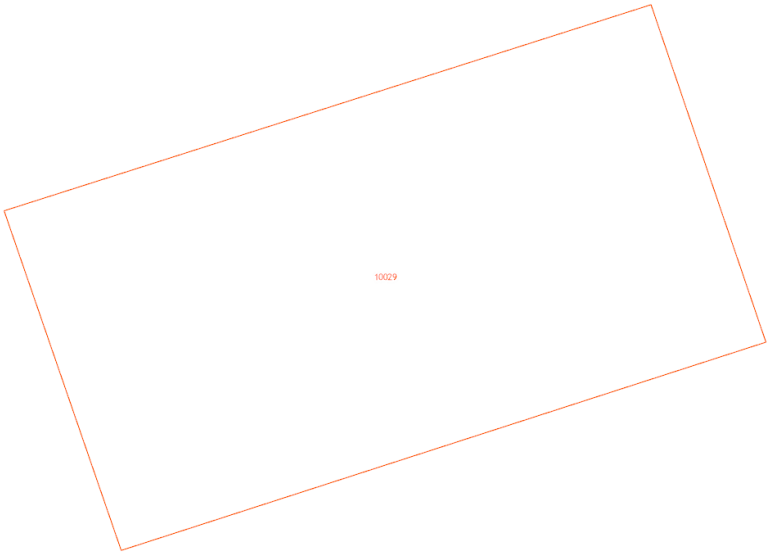


Рисунок 3 – План расположения земельного участка с кадастровым номером 58:29:3008001:10029

Федеральная государственная информационная система территориального планирования – это информационно-аналитическая система, построенная на базе геоинформационных технологий, обеспечивающая доступ к сведениям, содержащимся в государственных информационных ресурсах, государственных и муниципальных информационных системах, в том числе в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, и необходимым для обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области территориального планирования. Основное назначение ФГИС ТП – это накопление и предоставление информации о документах территориального планирования и градостроительного зонирования (рис. 4).

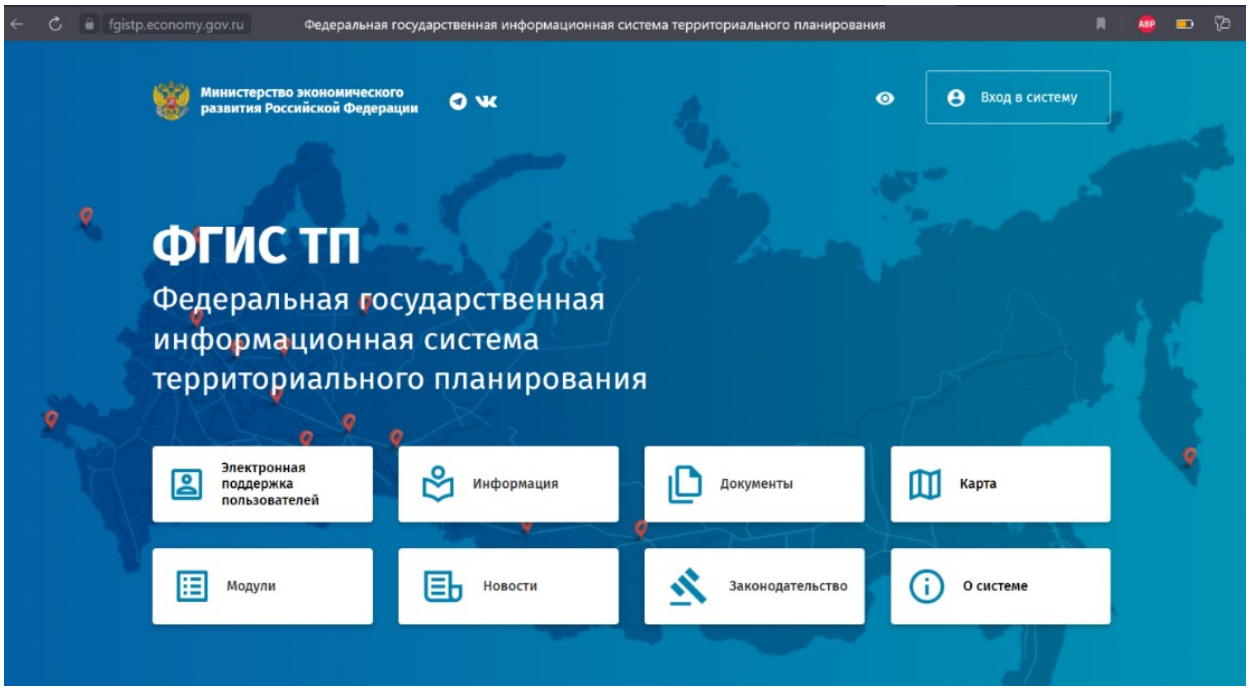


Рисунок 4 – Интерфейс геопортала ФГИС ТП.

Работая на платформе геопортала ФГИС ТП, кадастровому инженеру необходимо получить официальную информацию об утвержденных генеральных планах и правилах землепользования и застройки, например, Кировского сельсовета Сердобского муниципального района Пензенской области. К сожалению, не всегда документы территориального планирования размещаются в данном геоинформационном портале (рис. 5). Документы могут не быть размещены вовсе, по причинам, например, нехватка сведений или средств на проведение кадастровых для уточнения границ сельсовета/поселения, или же данные документы могут утратить силу и являться устаревшими.

Примером также может являться Чардымский сельсовет Лопатинского муниципального района (с. Лопатино) Пензенской области (рис.6).

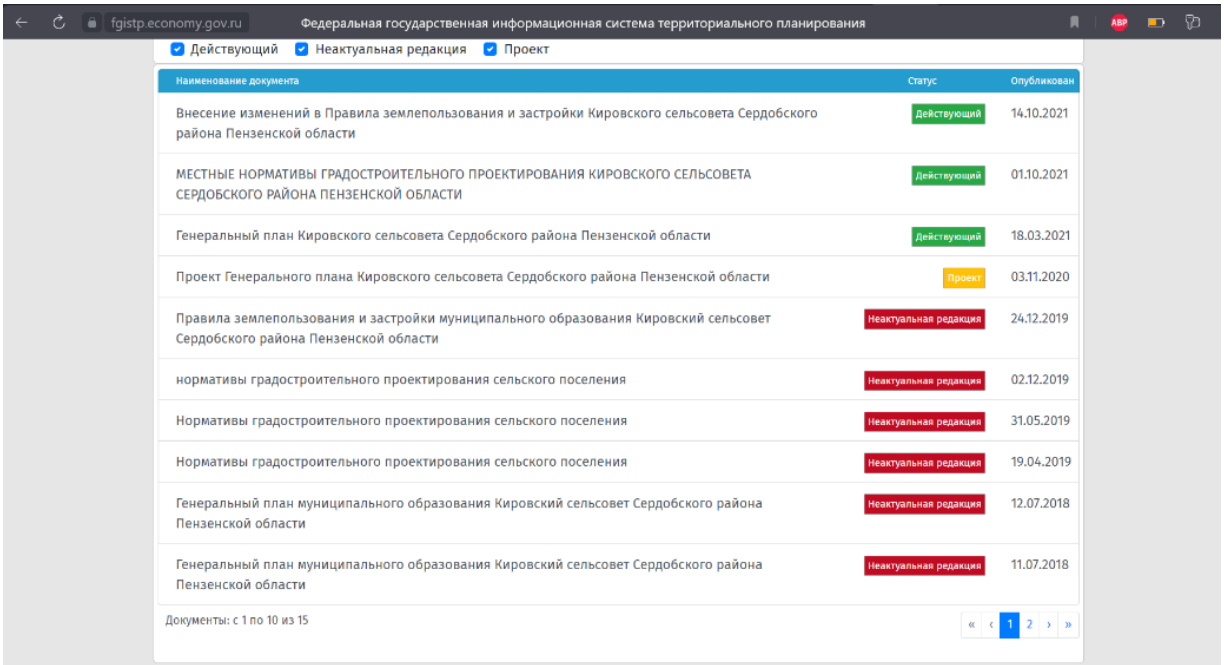


Рисунок 5 – Официальная информация ФГИС ТП о данных территориального планирования и правилах землепользования и застройки Кировского сельсовета.

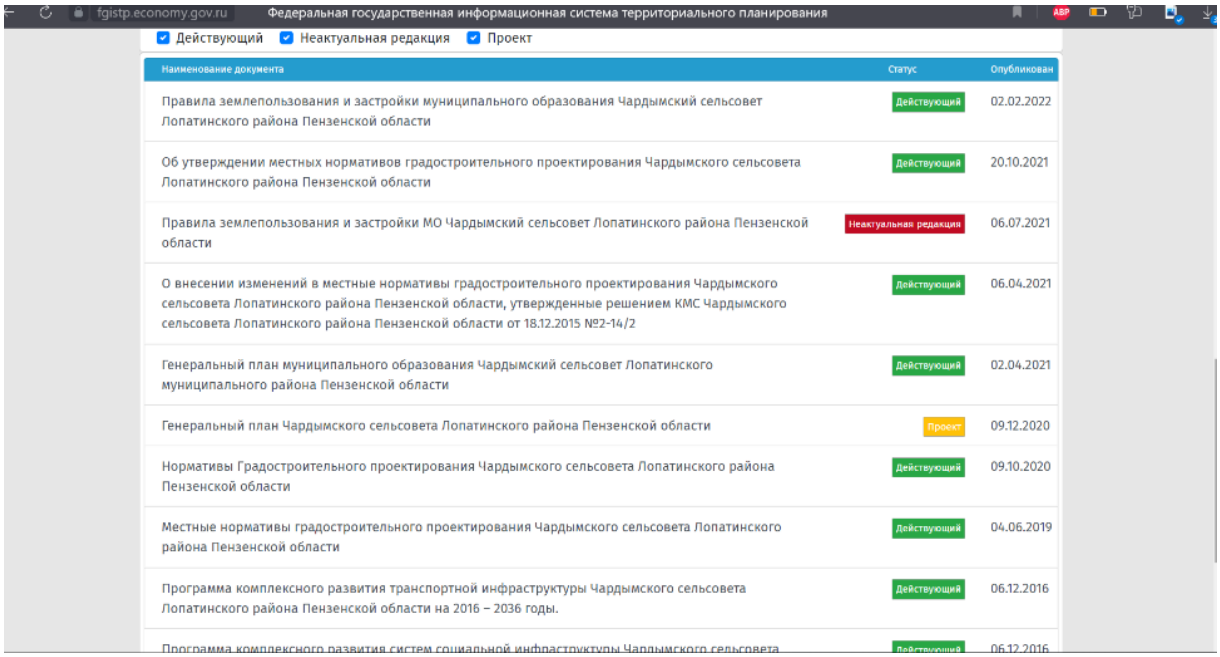


Рисунок 6 – Неактуальные документы территориального планирования Лопатинского муниципального района Чардымского сельсовета

Следовательно, можно сделать вывод о том, что ФГИС ТП не всегда содержит актуальную информацию о документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки, тем самым ухудшая качество проведения кадастровых работ и увеличивая сроки их выполнения.

ФГИС ЕГРН – федеральная государственная информационная служба Единого государственного реестра недвижимости. Аббревиатура используется для обозначения административного отдела Росреестра. Этот ресурс предназначен для получения выписок о недвижимых объектах собственности – квартирах, домах и земельных участках.

В 2017 году организация претерпела реорганизацию. Полномочия предприятия были расширены и в одну систему объединена информация из нескольких источников. Реформа позволила упросить способ получения справочных сведений гражданами, благодаря ей каждый заинтересованный гражданин получил возможность проверить интересующие сведения в кратчайшие сроки.

На практике принято различать несколько категорий документов. Первая – бумажные справки. Их получение доступно лично в местном отделении ЕГРН, а также в МФЦ. Запрос ФГИС ЕГРН представляет собой официальную электронную справку, запрос которой осуществляется через онлайн-сервисы.

Таким образом, геопортал ФГИС ЕГРН является системой удаленного доступа к данным об объектах недвижимости и позволяет в кратчайшие сроки получить необходимую информацию о них, что существенно упрощает поиск сведений об объектах недвижимости кадастровому инженеру, и, соответственно повышает качество и скорость кадастровых работ, а также позволяет гражданам грамотнее распоряжаться документацией на свое недвижимое имущество.

Исходя из всех проделанных анализов геопорталов и геоинформационных систем, которые могут использоваться в кадастровой деятельности, можно сделать следующие выводы:

1. XXI век – век технологий. Наше государство не стоит на месте и с каждым годом вносит изменения не только в законодательство, но и в социально-общественную жизнь граждан. Например, федеральный исполнительный орган власти Росреестр проводит мероприятия по улучшению картографических материалов с помощью перевода архивной документации в электронный формат, что может помочь в обновлении данных на геопортале публичная кадастровая карта. А также в ускоренном формате происходит цифровизация всех

сфер деятельности в России– создание новой платформы ФГИС ЕГРН с упрощенным интерфейсом по запросам на выдачу выписок об объектах недвижимости.

2. Для того чтобы узнать информацию о каком-либо объекте недвижимости физическое или юридическое лицо в первую очередь обратятся к официальным источникам, которые содержат такую информацию. Но рассмотрев геоинформационную систему ФГИС ТП, можно увидеть, что не всегда государственные информационные системы содержат актуальные и достоверные сведения, что сказывается на деятельности кадастровых инженеров.

3. Кадастровая деятельность развивается в ускоренном темпе. Изменения в законодательство вносится практически ежемесячно. Для того, чтобы кадастр недвижимости в России смог выйти на новый уровень, необходимо постоянно актуализировать сведения, обследовать новые территории и уточнять границы старых, а также повышать качество кадастровых работ, с помощью создания новых цифровых платформ и программных обеспечений.

Библиографический список

1. Государственная дума федерального собрания Российской Федерации. [Электронный ресурс] : http://duma.gov.ru/news/56167/. Дата доступа: 17.02.2023.

2. КонсультантПлюс. [Электронный ресурс] : https://www.consultant.ru/. Дата доступа: 17.02.2023.

3. Публичная кадастровая карта. [Электронный ресурс] : https://pkk.rosreestr.ru. Дата доступа: 17.02.2023.

4. Росреестр. Электронный ресурс: https://rosreestr.gov.ru/. Дата доступа: 17.02.2023.

5. Федеральная государственная информационная система территориального планирования. [Электронный ресурс] : https://fgistp.economy.gov.ru/. Дата доступа: 17.02.2023.

УДК 334.2:347.214

Комиссаров А. В. профессор, Alek-komissaro@yandex.ru
Исмагилов Э. Р. студент, Elder.ramilevich@mail.ru
Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ИЗГОТОВЛЕНИЮ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА НА ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: в статье рассмотрены особенности кадастровых работ по изготовлению технического плана. Раскрыто понятие и роль технического плана, исследованы требования, предъявляемые к техническому плану. Проанализированы типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов. Выявлены проблемы в сфере кадастровых работ по изготовлению технического плана.

Ключевые слова: кадастр, кадастровые работы, технический план, кадастровый учет, недвижимость, объект недвижимости, кадастровый инженер.

CADASTRAL WORKS ON THE PRODUCTION OF A TECHNICAL PLAN FOR CAPITAL CONSTRUCTION OBJECTS

Abstract: the article discusses the features of cadastral works for the production of a technical plan. The concept and role of the technical plan are revealed, the requirements for the technical plan are investigated. Typical mistakes made by cadastral engineers in the preparation of technical plans are analyzed. Problems in the field of cadastral works on the production of a technical plan are identified.

Keywords: cadaster, cadastral works, technical plan, cadastral accounting, real estate, real estate object, cadastral engineer.

В соответствии с требованиями действующего законодательства для постановки на кадастровый учет объектов строительства и регистрации прав собственности на них, необходимо изготовление технического плана. Действующая система кадастрового учета была введена с 2013 году и с этого времени все здания, введенные в эксплуатацию, в обязательном порядке должны учитываться в госреестре ЕГРН. Для этого необходимо проводить кадастровые работы и получать технический план, где указываются характеристики строения. Поэтому вопросы о кадастровых работах по изготовлению технического плана так актуальны.

В настоящее время требования к изготовлению технического плана установлены ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "« государственной регистрации недвижимости"» в ред. от 30 декабря 2020 г. № 518-ФЗ) [1] и в документе «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», утверждена Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 [2].

В соответствии с действующим законодательством, технический план представляет собой официальный документ, выдаваемый на все капитальные строения, в том числе на дом, квартиру, здание, сооружение, гараж и помещение. Технический план – это документ, в котором содержатся сведения о здании или сооружении, либо об объекте незавершенного строительства.

Важнейшая роль технического плана заключается в том, что он объединяет в себе комплекс информации об объекте – планировке, а также как жилой, так и нежилой площади. Он необходим при оформлении какой-либо сделки с объектом недвижимости, когда построен новый объект недвижимости, когда произведена реконструкция или перепланировка объекта недвижимости, когда объект недвижимости участвует в судебных спорах.

Таким образом, технический план нужен при введении в эксплуатацию объекта любой недвижимости, постановке на государственный кадастровый учёт и регистрации, внесении в Единый государственный реестр недвижимости новых характеристик тех объектов, в которых осуществлялась перепланировка либо иные изменения.

Изготовить технический план имеет право только аттестованный кадастровый инженер[5]. Кадастровые инженеры разрабатывают его для жилых домов, квартир, а также нежилых помещений, сооружений и объектов незавершённого строительства. В самом начале кадастровыми инженерами производится предварительное изучение документов на объект недвижимости, а при необходимости – его обследование и его обмер [4]. После завершения подготовки технического плана, он подаётся в составе установленного пакета документов в Минстрой для получения разрешения на ввод в эксплуатацию или в Росреестр для регистрации права либо внесения изменений в сведения ЕГРН.В зависимости от конкретного вида объекта недвижимости, кадастровый инженер может изготовить технический план на многоквартирный жилой дом, квартиру, частный дом, объект недвижимости в недостроенном состоянии, либо также автомобильную дорогу, ЛЭП и иные виды сооружений.

Технический план, состоит из графической и текстовой частей, изготавливают его на электронном носителе[7]. Изготовление на бумажном носителе осуществляется в том случае, если это установлено в договоре подряда. В текстовой части технического плана содержатся сведения о площади объекта, этажности, материале стен и др. Кроме того, указывается список документов и средств измерения, использованных в процессе осуществления кадастровых работ. В графической части технического плана содержатся чертежи и планы объектов и их частей. Чертежи и планы объектов разрабатываются после геодезических измерений и обмеров в процессе кадастровых работ. Они имеют контурную привязку к участку земли, а для помещений в здании – привязку к его контуру. В данном документе также должно быть описание местоположения здания в соотношении с координатами поворотных точек земельного участка.

Изготовление технического плана здания или надела начинается с анализа таких исходных документов, как: правоустанавливающие документы на земельный участок; техпаспорт на объект; разрешение на проведение строительства; судебное решение в отношении объекта (если необходимо);постановление, справку или акт, оформленный в органе местного самоуправления, о том, что построенному объекту присвоен адрес; проектную документацию и разрешение на ввод в эксплуатацию.

Для подготовки технического плана требуется (с 2019 года) включить в пакет документов: уведомление о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства (садового дома) требованиям законодательства о градостроительной деятельности и документ о вводе объекта индивидуального строительства в эксплуатацию. Также необходимо уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (садового дома) заполненное застройщиком[3].

Список документов при заказе технического плана может отличаться в зависимости от вида объекта. Срок изготовления технического плана указывается в договоре подряда. Обычно данный срок зависит от площади, а также степени сложности объекта недвижимости.

На этапе полевых геодезических работ специалист проводит измерения и обмеры объекта и их обработку. Результатом геодезических измерений является получение координат характерных точек объекта. Эти координаты используются для подготовки графической части технического плана. В графическую часть техплана также входит схема геодезических построений [8].

В случае, если речь идёт о помещении (о квартире, например), то кадастровый инженер, производит замеры помещения при помощи лазерного дальномера.Для применения в быту используют бюджетные лазерные дальномеры таких фирм, как, DEKO (GLS50), RGK (DL30, DL50, DL100, DL120), ADA (COSMO 70, COSMO 120), RESANTA (DL30). Более дорогие полупрофессиональные и профессиональные модели выпускают LeicaGeosystems (Disto X310), Bosch (GLM 120), Stabila (LD500, LD520), Condtrol XP3 Pro 120 м [6]. Приборы и оборудования, используемое кадастровым инженером в своей работе, поверяются ежегодно. Поверкой оборудования называют подтверждение соответствия средств измерений метрологическим требованиям. Измерение помещений производится с точностью до 1 см по всему периметру стен на высоте 1,10 – 1,30 м от пола с одновременным измерением дверей, оконных проемов, выступов более 3 см и других элементов. При внутреннем измерении определяются толщина несущих стен и перегородок, высота потолка. На основании полученных измерений составляется абрис помещения, т.е. без масштабный схематический чертеж помещения с указанием необходимых размеров. Без размеров показывают на абрисе санитарно-техническое оборудование, отопительные приборы, газовые плиты. Абрис является основным исполнительным документом на основании которого выполняется поэтажный план здания.

Технический план объектов капитального строительства (ОКС) выполняется при помощи специальных компьютерных программ: ТехноКад-Экспресс, АРГО, Полигон ПРО, ПроГео, AutoCAD. Затем данный документ заверяется усиленной электронно-цифровой подписью специалиста и его отдают заказчику в бумажном и электронном виде. Сведения об ОКС должны быть актуальными на момент его применения в юридической сделке, поэтому в техническом плане необходимо обновлять сведения об объекте недвижимости, в случае, если с объектом недвижимости происходят изменения. Регулярность обновления действующим законодательством не регламентирована.

Одной из проблем в данной сфере является то, что кадастровыми инженерами при подготовке технических планов все еще допускаются ошибки, которые не способствует улучшению и оптимизации процедур кадастрового учета и регистрации прав. Кроме того, увеличивается количество решений об их приостановлении либо отказе.

В результате анализа решений о приостановлении (отказе) учетных процедур объектов капитального строительства можно выделить следующие типичные ошибки кадастровых инженеров при подготовке технических планов: некорректно составлено техническое задание на проектирование; имеются неточные формулировки, не указаны строительные материалы, из которых следует выполнять объект, не указаны особые условия строительства; нет необходимых проектных разделов; проектные разделы не соответствуют по содержанию действующему законодательству; не включены дополнительные разделы, появившиеся в процессе проектирования.

Помимо этого, типичными ошибками кадастровых инженеров при изготовлении технических планов являются следующие ошибки: в пояснительной записке содержатся ссылки на уже недействующие нормативы; применение топографической съемки с уже истекшим сроком действия; не отражены особые условия строительства, если они были; недостаточное качество либо объём геологических изысканий; отсутствие или нехватка сведений в графической части пояснительной записки; отсутствие нужных расчетов или они не совсем корректны по естественному освещению и нормативной продолжительности инсоляции помещения, в случае, если таковые требуются.

Кроме того, можно выделить и такие типичные ошибки кадастровых инженеров при изготовлении технических планов как: в разделах проектной документации по одному объекту написаны разные наименования; на листах проектной документации нет подписей исполнителей; нет данных о рекультивации нарушенных земель; есть несоответствие проектных решений выданным техническим условиям на подключение к инженерным сетям; отсутствие решений (либо их недостаточно) по эксплуатации здания мало мобильными группами населения; нет данных о доступе мало мобильных граждан в здание и это является довольно частой ошибкой при разработке проекта для общественных и административных зданий; не соблюдены или не выполнены в полном объеме необходимые мероприятия по охране окружающей среды; не были осуществлены мероприятия по энерго эффективности объекта недвижимости; некорректно отражены технико-экономические показатели (т.е. общая площадь объекта, количество этажей и т.д.).

Представляется, что для того, чтобы избежать ошибок, проектировщикам следует отслеживать все происходящие изменения в нормативной документации и тщательнее обсуждать и обговаривать с заказчиком все пункты технического задания для недопущения в дальнейшем недопонимания. А в случае двояких или неточных формулировок в технический план, отправлять технический план на доработку заказчику до его подписи и принятия в работу.

Как было отмечено, на практике часто происходит так, что на день начала проектирования действовал один норматив, а уже к выдаче проекта заказчику данный норматив уже утрачивает силу и взамен него выходит другой. Это обусловлено тем, что законодательство в области кадастра регулярно меняется. При этом, несмотря на то, что оно развивается, попрежнему можно констатировать, что оно пока несовершенно и не вполне удобно в практической деятельности. Зачастую правовые нормы по изготовлению технического плана содержит противоречивые подходы и диспозиции. Пока создается ощущение, что оно развивается методом проб и ошибок. Особенно обращает на себя внимание отсутствие единых прозрачных способов правового применения, а также конструктивного и слаженного взаимодействия государственных органов и профессиональных сообществ кадастровых специалистов.

Также среди проблем нельзя не отметить различие региональных трактовок при применении федеральных нормативно-правовых актов в практике органов кадастрового учета и регистрации прав, выявляемом при осуществлении проверок деятельности кадастровых инженеров в различных субъектах РФ. Так, например, основания для приостановки государственного кадастрового учета в одном субъекте России могут не применяться регистраторами в ином субъекте РФ.

Среди проблем при осуществлении кадастровых работ по изготовлению технического плана нельзя не отметить следующую проблему. После вступления в силу Закона №218-ФЗ

"« государственной регистрации недвижимости"»произошло существенное урезание прав и полномочий кадастровых инженеров, необходимых им для осуществления своей деятельности. После вступления данного закона в силу кадастровый инженер часто не является заявителем при подаче документов на государственный кадастровый учет, и, зачастую, даже не имеет возможности получить сведения о результатах направления в Росреестр заявлений. Из-за этого происходит затягивание общего процесса кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости. Также из-за этого происходит увеличение числа приостановок и отказов по причине ошибок заказчиков, просрочке предоставления в Росреестр актов согласования границ земельных участков.

Помимо этого, для кадастровых инженеров возникают сложности с получением в государственных структурах нужных им для своей деятельности сведений (например, выписок из ЕГРН с данными правообладателей, копий межевых планов и землеустроительных дел и т.п.), что также затягивает и усложняет их деятельность по осуществлению кадастровых работ для изготовления технического плана.

Одной из существенных проблем при осуществлении кадастровых работ для изготовления технического плана является и проблема тарифного регулирования цен на кадастровые работы. Установление региональных тарифов на кадастровые работы продлеваются на неопределенный срок. За это время происходит инфляция, растут цены на программы и геодезическое оборудование, в действующее законодательство было введено обязательное членство в саморегулируемых организациях с необходимостью оплаты взносов, введено требование о необходимости обязательного повышения квалификации кадастрового инженера и соответствия его образования согласно введенным стандартам, о необходимости страхования профессиональной деятельности кадастровых инженеров и т.п. Представляется, что для устранения этих проблем целесообразно пересмотреть установленные тарифы, сдерживающие развитие отрасли.

Кадастровая отрасль пока находится на этапе технологического реформирования процессов, которые связанны с формированием и налаживанием программно-технического комплекса единого реестра недвижимости. Имеющиеся в настоящее время технические проблемы при введении ЕГРН, не в полной мере налаженная работа «Личного кабинета кадастрового инженера» создают целый ряд трудностей для осуществления нормальной, бесперебойной деятельности специалистов отрасли. Для решения данной проблемы представляется целесообразным принять меры по развитию эффективности ЕГРН, принять меры по устранению всех имеющихся сложностей в его функционировании. Необходимо подключить к нему все регионы РФ. Кроме того, необходимо соединить этот единый федеральный комплекс с современными сервисами личного кабинета, в котором возможно было бы реально проводить проверку подготовленных для изготовления технического плана в процессе кадастровых работ документов, отслеживать весь процесс постановки на кадастровый учет, а также оперативно заказывать и получать для изготовления технического плана все нужные данные.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 13 июля 2015г. №218-ФЗ "« государственной регистрации недвижимости"»(в ред. от 30 декабря 2020г. № 518-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344

2. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082. «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений». // (Зарегистрировано в Минюсте РФ 04.04 2022 № 68051).

3. Абзалов Ф. Ф. От технического паспорта к техническому плану/Ф.Ф. Абзалов, А.В.Комиссаров //Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью: материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Екатеринбург, 2019. – С.170-176.

4. Аксёнова Е. Г., Гаранова М. В. Актуальные проблемы землеустройства и кадастра // Экономика и экология территориальных образований. -–2020. № 1. – 195 с.

5. Георги, И. В. Отдельные вопросы кадастрового учета. / И. В. Георги. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 20 (310). — С. 261-263.

6. Кунафина, С. Ф. Применение лазерного дальномера LEICA disto D510 / С. Ф. Кунафина, А. В. Комиссаров // Организация территории: статика, динамика, управление : материалы XIX Всероссийской научно-практической конференции, Уфа, 25 ноября 2022 года. – Уфа: Башкирский государственный педагогический университет им. М. Акмуллы, 2022. – С. 88-91. – EDN TWAEWO.

7. Савельев В.П. «Вестник недвижимости». «Регистрация и учет недвижимости – просто о сложном» №3 (32). – Сентябрь, - 2019. – 187 с.

8. Уметбаев, И. Ю. Особенности кадастровых работ при подготовке технического плана на индивидуальный жилой дом / И. Ю. Уметбаев, А. В. Комиссаров // Организация территории: статика, динамика, управление : материалы XIX Всероссийской научно-практической конференции, Уфа, 25 ноября 2022 года. – Уфа: Башкирский государственный педагогический университет им. М. Акмуллы, 2022. – С. 157-161. – EDN FBOVIT.

УДК332.33: 657.371

Комиссаров А.В. доктор. с.-х. наук, профессор,alek-komissaro@yandex.ru
Герасимова Л.Э. студент, GerLili29.05.2001@yandex.ru
Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ В БУРАЕВСКОМ РАЙОНЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Аннотация: Рассмотреноразвитие землеустройства, кадастра недвижимости и технической инвентаризации в Бураевском районе Республики Башкортостан. Первое упоминание о технической инвентаризации в с.Бураево относится к 1987 году. В настоящее время Бураевский участок Дюртюлинского отделения Нефтекамского филиала ГБУ РБ «ГКО и ТИ» является центром по оказанию комплекса услуг по технической инвентаризации объектов капитального строительства, землеустроительным работам, оценке и операциям с недвижимостью.

Ключевые слова: землеустройство, техническая инвентаризации, технический паспорт, бюро технической инвентаризации, жилищный фонд, кадастр недвижимости.

LAND MANAGEMENT, REAL ESTATE CADASTRE AND TECHNICAL INVENTORY IN BURAYEVSKY DISTRICT OF THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN

Abstract: The development of land management, real estate cadastre and technical inventory in the Buraevsky district of the Republic of Bashkortostan is considered. The first mention of a technical inventory in the village of Buraevo dates back to 1987. At present, the Buraevsky site of the Dyurtyulinsky branch of the Neftekamsk branch of the State Budgetary Institution of the Republic of Belarus ""KO and TI""is the center for providing a range of services for the technical inventory of capital construction projects, land management, valuation and real estate transactions.

Key words: land management, technical inventory, technical passport, technical inventory bureau, housing stock, real estate cadastre.

История развития землеустройства берет свое начало еще с древних времен, когда впервые появляются первые небольшие самостоятельные государства, которые носили название «волости» и «земли». С появлением собственности и развитием общественного

разделения труда между родовыми общинами появилась необходимость устанавливать границы используемых территорий.

В Республике Башкортостан развитие земельных отношений представляется поэтапно. Первый этап (1557-1736гг) характеризуется закреплениям земель за башкирами – вотчинниками, второй этап (1736-1790гг) – массовой раздачей земель помещикам и дворянам, третий этап (1790-1861гг) описывает проведение Генерального межевания башкирских земель. В период 1861-1881 годы проводилось государственное регулирование сделок с землей через крестьянский поземельный банк, а с 1906 по 1917 года проведена реформа крестьянского надельного землевладения. Период 1917-1991 характеризуется тем, что земля находилась в собственности государства и передавалась только в пользование, а обще долевая собственность на земельные участки отсутствовала. Начиная с 1991 года, проводилась земельная реформа, которая подразумевала появление различных форм собственности, приватизации земель, а в 2001 году начался новый этап реформы – был принят Земельный кодекс РФ[3].

Государственный комитет Башкирский ССР по управлению государственным имуществом создан в 1991 году, а в январе 1994 года он был преобразован в Государственный комитет Республики Башкортостан по управлению государственной собственностью. Его функции и полномочия были определены соответствующим положением, утвержденным Указом Президента Республики Башкортостан от 25января 1994 года №УП-31.В последующем в положение вносились изменения указами Президента Республики Башкортостан от 14 ноября 1994 года №УП-528 и от 20 января 1999 года №УП-32. Они связаны с переходом комитета на финансирование из средств республиканского бюджета и изменением порядка руководства городскими и районными комитетами по управлению муниципальной собственностью.

В апреле 2002 года Указом Президента Республики Башкортостан государственный комитет по управлению государственной собственностью был преобразован в Министерство земельно-имущественных отношении Республики Башкортостан [6].

С 1 января 2021 года полномочия по управлению и распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничен а переданы от органов местного самоуправления Министерству земельных и имущественных отношении Республики Башкортостан.

С 16 сентября 2021 года Комитет по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Бураевскому району прекратил свою деятельность путем реорганизации по форме присоединения к Министерству земельных и имущественных отношении Республики Башкортостан на основании Уведомления о снятии с учета Российской организации в налоговом органе №618964573 от 17.09.2021 года.

Бураевский район расположен на северо-западе Республики Башкортостан. Территория района имеет площадь 1792 км^2 и занимает часть Прибельской увалисто-волнистой равнины и Нижнебельской низменности, относится к северной лесостепной зоне. Находится в бассейне рек Белая и Быстрый Танып. В Бураевский район как административно-территориальную единицу республики входит 13 сельсоветов. В районе 95 населенных пунктов, где проживает более 22 тысяч человек. На территории района открыты нефтяные месторождения (Бураевское, Кансияровское, Кизгановское), а также месторождения глин и песков-отощителей, пригодных для изготовления кирпича, с запасами 2 млн. м3 (Азякское, Бураевское, Бадряковское, Казанцевское и Муллинское). Между селами Челкаково и Вострецово находятся Темно-Ярское и Миновское месторождения песчано-гравийных смесей с общим запасом 7,6 млн. м3. Основная отрасль производства -–сельское хозяйство. Специализация сельскохозяйственных предприятий: зерновое хозяйство (яровая пшеница, озимая рожь, гречиха, горох), картофелеводство, молочно-мясное скотоводство и свиноводство. Промышленность представлена небольшими нефтепромыслами, масло-сыродельным, комбикормовым заводами и предприятиями: ремонтно-техническими, по заготовке и обработке древесины, производству строительных материалов.

К крупные сельскохозяйственным предприятиям, которые осуществляют свою деятельность на территории района относятся: ООО СП «Колос», ИП гл.КФХГайфутдинова О.Л, ИП гл.КФХ Арсланов Р.Ф, ООО СП «Салавата», ООО СХП им.Ленина.

Кадастровое деление территории Российской Федерации осуществляется в целях присвоения земельным участкам кадастровых номеров. Единицами кадастрового деления территории являются кадастровые округа, кадастровые районы. Кадастровый номер для Бураевского района Республики Башкортостан -–02:17. Граничит с Калтасинским-02:29, Дюртюлинским – 02:22, Бирским – 02:13, Мишкинским- 02:39, Балтачевским – 02:08, Татышлинским – 02:45 и Янаульским районами-02:54. Бураевский район включает в себя 313 кварталов с границами, земельных участков 22 007, в том числе с границами -21 738, ОКС – 12 571, в том числе с границами 5 046. По с. Бураево сопоставление данных ортофотопланов и публичной кадастровой карты позволило выявить из 6143 земельных участков несоответствие границ на 123 участках общей площадью 20 720 кв.м, внесенных в ЕГРН, фактическим границам [4].

Анализ материалов Государственных докладов о состоянии и использовании земель в Республике Башкортостан за 2010-2021 гг. выявил произошедшие изменения в земельном фонде Бураевскоко района. Земли сельскохозяйственного назначения уменьшились за этот период на 10 803 га (табл.1). Увеличились земли населенных пунктов на 544 га за счет увеличения застройки в таких населенных пунктах как с.Бураево, д. Бикзян, д. Дюсметово, д. Шабаево, д. Шуняково. Земли промышленности и иного специального назначения увеличились на 45 га, а земли особо охраняемых территории и объектов на 14 га. Земли лесного фонда увеличились на 10 200 га за счет зарастания кустарником и мелколесьем неиспользуемых длительное время земель сельскохозяйственного назначения.

Таблица 1 - Динамика изменения площадей земель в Бураевском районе Республики Башкортостан по категориям

Год	Земли с\х назначения	Земли населенных пунктов	Землипромышленностии земли иногоназначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административныхграницах
на 1.01.2011г	138805	7541	1194	0	29523	2163	0	179226
на 1.01.2012г	138805	7541	1194	0	29523	2163	0	179226
на 1.01.2013г	138417	7929	1194	0	29523	2163	0	179226
на 1.01.2014г	128216	7929	1195	0	39723	2163	0	179226
на 1.01.2015г	128216	7929	1195	0	39723	2163	0	179226
на 1.01.2016г	128216	7929	1195	0	39723	2163	0	199226
на 1.01.2017г	128216	7929	1195	0	39723	2163	0	179226
на 1.01.2018г	128089	8033	1218	0	39723	2163	0	179226
на 1.01.2019г	128075	8033	1223	9	39723	2163	0	179226
на 1.01.2020г	128017	8079	1235	9	39723	2163	0	179226
на 1.01.2021г	128005	8085	1236	14	39723	2163	0	179226
на 1.01.2022г	128002	8085	1239	14	39723	2163	0	179226

Начало развития государственного технического учета и технической инвентаризации в Башкортостане связано с образованием в 1919 году в г. Уфеотдела городского хозяйства. В 1922 году было создано Главное управление коммунального хозяйства при НКВД. До 1 октября 1924 года Уфимский горкомхоз входил в состав городского Совета в виде подотдела. С 1 октября 1924 года городской коммунальный отдел становится самостоятельным и подчи-

няется Президиуму городского Совета. В структуре коммунального отдела находился жилищно-земельный подотдел, главными задачами которого было сохранение, восстановление и регулирование пользованием жилого и торгово-промышленного фонда. В 1926-27 г.г. в штате этого подотдела работали два статистика. Один из них выдавал справки о не состоянии домов на учете и регистрации актов купли-продажи домовладений. Второй статистик вел учет коммунальных домов. За этот период было выдано 227 справок и зарегистрировано 203 акта купли-продажи. В 1934г. учетная часть переименовывается в инвентаризационное бюро[6].

Отсутствие одной программы связывающей все полученные данные привело к затруднениям. Поэтому было создано Постановление «об оцененных строений для государственного страхования» от 26 апреля 1939 года, по которому была проведена генеральная переоценка строений. В результате проведенных мероприятий, данные были приведены к единому уровню цен и норм в 1939 году.

В послевоенном этапе развития технической инвентаризации в Башкирии, в 1947 году были созданы бюро технического учета еще в 14 городах республики.

Впервые свои двери Бюро Технической Инвентаризации Бураевского района открыло в 1987 году. Миндиярова Роза Хамитовна была первой, кто начал свою деятельность 30 июня 1987 года. В 2004 году она была назначена руководителем Бураевского участка Янаульского межрайонного филиала ГУП БТИ РБ. В 2011 году ушла на пенсию, проработав 24 года.

Гайсина Фиса Мазгаровна проработала с Розой Хамитовной с июля 1987 года по февраль 2017 года. За 30 лет работы была неоднократно награждена почетными грамотами и званием «лучший техник». Внесла огромный вклад в работу, показывая высокие результаты.

В 90-х годах прошлого столетия Бураевский участок, как и другие участки БТИ РБ, проводил приватизацию жилищного фонда на территории района, которая состояла в следующем:

- проведения технической инвентаризации и регистрации жилищного фонда, основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, зданий и сооружений гражданского назначения;
- сбор, обработка, хранение и выдача пользователями информации, составленной на основе инвентаризационной технической документации;
- регистрации договора купли – продажи, обмена, дарения, свидетельств о праве на наследство и других документов о принадлежности жилых строений и помещений;
- организация и осуществление приватизации жилья в районе[5].

Хасанова Эльза Мударисовна свою деятельность начала в феврале 1996 года. Вместе с работой успевала совмещать учебу в БГУ. В связи с принятием ФЗ-№221 от 24.07.2007 г «О кадастровой деятельности» начинался переходный период к осуществлению кадастровой деятельности и возникла необходимость в специалистах — кадастровых инженерах. Хасанова Э.М сдала квалификационный экзамен на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемые к кадастровым инженерам и получила в 2012 г. квалификационный аттестат кадастрового инженера **№02-12-758**. С 2013 года стала возглавлять Бураевский участок.

В настоящее время на участке работает 2 специалиста: главный специалист Хасанова Эльза Мударисовна, ведущий специалист Кильметова Гузель Мосавировна. За проделанную работу участок был отмечен почетными грамотами и благодарственными письмами.

С 2017 года Бураевский и Балтачевский район обслуживает Бураевский участок Дюртюлинского отделения Нефтекамского филиала ГБУ РБ «ГКО и ТИ».

В Бюро Технической Инвентаризации Бураевского района, начиная с 2012 года, используется современное геодезическое оборудование. Дальномер лазерный Hilti PD30 используется для выполнения внутренних и наружных обмеров зданий и сооружений, аспутниковая GPS аппаратура используется при геодезических работах для уточнения границ земельных участков, определения координат угловых точек зданий и т.д. Для подготовки технических и межевых планов используется программное обеспечение АРГО, ТЕХНОКАД. Для более сложных работ требующих беспилотных летательных аппаратов или другого обо-

рудования оставляется заявка на официальной странице ГБУ ГКО и ТИ Республики Башкортостан. При необходимости запрашивается информация, хранящаяся в архиве головной организации. Это технические паспорта, оценочная и учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации по всей территории Республики Башкортостан собранные до 2013 года.

До 2012 организация занимались составлением только технического паспорта, сейчас же оказывает перечень услуг в области кадастровых, топографических, геодезических, землеустроительных работ, а также работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства.

В условиях постоянно возрастающих требований и изменениях законодательной базы, огромный опыт работы по технической инвентаризации и кадастровой деятельности позволяет коллективу Бураевского участка ГБУ РБ ГКО и ТИ идти в ногу со временем и успешно справляться с поставленными производственными задачами.

Библиографический список

1. Тридцать лет (Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан). -Уфа: Мир печати, 2021. -–С.101.

2. Двадцать пять лет (Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан). – Уфа, 2016. –С. 12-14.

3. Бадамшина Е.Ю., Итоги земельной реформы в Республике Башкортостан // Проблемы землеустройства и кадастров. – Сборник научных статей ежегодной конференции молодых ученых и специалистов Государственного университета по землеустройству, 2005 – с. 8-13.

4. Итоги деятельности Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан за 2020 год.- С.18.

5. Комиссаров А. В., Хомич Л. Ф. История развития технической инвентаризации в Архангельском районе Республики Башкортостан// Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов: материалы международной научно-практической конференции. -–Улан-Удэ, 25–27 апреля 2022 г. -–С.116-120.

6. Официальный сайт Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» – URL: https://btirb.ru/bti/istoria/

УДК 634.4.1

Кострицина М.Н. доцент, primarita@yandex.ru
Ракитина Е.А. студент, racitinalena@yandex.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

НАЛООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Аннотация. В работе отражена сущность налогообложения недвижимого имущества для юридических лиц в Российской Федерации. Определены характеристики налогообложения и особенности порядка исчисления и уплаты налога в бюджет. Представлены проблемы и перспективы развития налогообложения недвижимого имущества юридических лиц.

Ключевые слова. Налогообложение, юридическое лицо, имущество.

TAXATION OF IMMOVABLE PROPERTY OF LEGAL ENTITIES

Annotation. The paper reflects the essence of taxation of immovable property for legal entities in the Russian Federation. The characteristics of taxation and the specifics of the procedure for

calculating and paying taxes to the budget are determined. The problems and prospects of taxation of immovable property of legal entities are presented.

Keywords. Taxation, legal entity, property.

Налог на недвижимое имущество юридических лиц введен в целях стимулирования не используемых в производстве материальных ценностей. Хотя он не причислен к основным видам налогов (в рыночной экономике основными налогами считаются налог на доходы с физического лица; налог на прибыль организации; косвенные налоги; взносы социального страхования), однако для региональных бюджетов он является стабильным доходом, так как его поступления в меньшей мере зависят от хозяйственной деятельности юридических лиц [3].

Целью данной работы является теоретическое и практическое рассмотрение налогообложения недвижимого имущества юридических лиц, выявление особенностей такого налогообложения в практической деятельности организаций.

Для реализации поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть сущность налогообложения недвижимого имущества юридических лиц в Российской Федерации;
- рассмотреть исчисление и уплату налога на недвижимое имущество юридических лиц;
- рассмотреть проблемы практического применения налога на недвижимое имущество юридических лиц;
- рассмотреть перспективы развития налогообложения недвижимого имущества юридических лиц.

Сущностью налогообложения юридических лиц является выбор оптимальной и рациональной комбинации форм правоотношений, вариантов их соотношения в соответствии с действующим налоговым законодательством с целью направленного воздействия на элементы налогообложения юридических лиц и предопределения величины налогового бремени. Налог на недвижимое имущество организаций является прямым. Он вносится в бюджет в обязательном и первоочередном порядке и относится на финансовые результаты деятельности организации. То есть, данный налог несмотря на то, что он принадлежит к категории прямых и потому зависит от результатов хозяйственной деятельности плательщика, уплачивается даже в том случае, когда финансовый результат деятельности за отчетный период принимает форму убытка.

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории «Сириус») и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории «Сириус»)[7].Налог на недвижимое имущество организаций важен своей фискальной функцией именно для региональных бюджетов. Данный налог в доходах бюджетов субъектов Российской Федерации отличается своей стабильностью, поскольку у организаций для ведения экономической деятельности имеется значительный производственный и непроизводственный имущественный фонд, к которому в целях налогообложения относится движимое или недвижимое имущество.

При его взимании реализуются также стимулирующая и контрольная функции через заинтересованность организаций в уплате меньших сумм налога путем освобождения от лишнего, неиспользуемого, не приносящего дохода имущества, и обновлении основных фондов.

Субъектом, уполномоченным установить и ввести региональный налог, может быть только законодательный (представительный) орган государственной власти региона, образованный в соответствии с Конституцией РФ и Федеральным законом № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».Полномочия законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта РФ по определению элементов

обложения региональным налогом всегда ограничены соответствующим федеральным законом об этом же налоге.

Объектами налогообложения признаются:

- недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 375 НК РФ, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 НК РФ. В целях главы 30 НК РФ иностранные организации, осуществляющие деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, ведут учет объектов налогообложения в порядке, установленном в Российской Федерации для ведения бухгалтерского учета;

- недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации и принадлежащее организациям на праве собственности или праве хозяйственного ведения, а также полученное по концессионному соглашению, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 375 НК РФ, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 НК РФ. Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, исчисляется отдельно в отношении имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению организации (месту постановки на учет в налоговых органах постоянного представительства иностранной организации), в отношении имущества каждого обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс, в отношении каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне местонахождения организации, обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс, или постоянного представительства иностранной организации, в отношении имущества, входящего в состав Единой системы газоснабжения, в отношении имущества, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость, а также в отношении имущества, облагаемого по разным налоговым ставкам [4].

Сумма авансового платежа по налогу в отношении имущества, облагаемого налогом по среднегодовой стоимости, исчисляется по итогам каждого отчетного периода в размере одной четвертой произведения соответствующей налоговой ставки и средней стоимости имущества (за исключением имущества, указанного в абзацах первом -–третьем пункта 24 статьи 381 НК РФ), определенной за отчетный период в соответствии с пунктом 4 ст. 376 НК РФ.

В отношении имущества, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость, сумма налога (суммы авансовых платежей по налогу) исчисляется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ.

Исчисление суммы налога и сумм авансовых платежей по налогу в отношении имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 382 НК РФ, с учетом следующих особенностей:

-сумма авансового платежа по налогу исчисляется по истечении отчетного периода как одна четвертая кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества, умноженная на соответствующую налоговую ставку;

-в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в подпункте 1 или 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, была определена в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение налогового (отчетного) периода и (или) указанный объект недвижимого имущества не включен в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по текущему налоговому периоду в отношении данного объекта

недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ [3];

-в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в подпункте 3 или 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, была определена в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение налогового (отчетного) периода, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по текущему налоговому периоду в отношении данного объекта недвижимого имущества осуществляются исходя из кадастровой стоимости, определенной на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого объекта;

-в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

-в отношении объекта недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, сумма налога (сумма авансового платежа по налогу) исчисляется для каждого из участников долевой собственности пропорционально его доле в праве общей собственности на такой объект недвижимого имущества. В случае изменения в течение налогового периода доли налогоплательщика в праве общей собственности на объект недвижимого имущества сумма налога (сумма авансового платежа по налогу) исчисляется с учетом коэффициента, определяемого в соответствии с пунктом 5 статьи 382 НК РФ.

Первая проблема, характерная также для определения кадастровой стоимости недвижимости: собственнику имущества необходимо, привлекая собственные ресурсы, прибегая к независимым экспертам дублировать уже осуществленную процедуру и производить новую оценку. Для внесения изменений необходимо обращаться опять же владельцу имущества к административным ресурсам и к деятельности судебных органов. Введение порядка исчисления налога на имущество по кадастровой стоимости должно, по мнению законодателя, способствовать обеспечению справедливости имущественного налогообложения. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 4) дает следующее определение: «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности».

Помимо этого, порядок определения налоговой базы в целях налогообложения недвижимого имущества имеет ряд нерешенных вопросов. Первый принципиальный для осуществления налогообложения и представления законных интересов налогоплательщиков -– это, несоответствие государственной кадастровой оценки действительной рыночной стоимости объектов недвижимости. Количество судебных споров об изменении кадастровой стоимости существенно из-за необоснованного завышения ее (кадастровой стоимости) значений [5].

К проблеме реализации механизма налогообложения недвижимости организаций можно отнести и то, что часть объектов, поставленных на кадастровый учет, не имеет инвентаризационную стоимость. Отсюда исчислить налог невозможно, потому что не определена налоговая база для таких объектов. Последствием введения налогообложения на недвижимое имущество юридических лиц стал рост цен на товары, работы и услуги, производимые или оказываемые российскими предпринимателями.

Технической сложностью в реализации механизма налогообложения недвижимости становиться и несовершенство кадастровой базы и реестра прав на объекты недвижимого имущества в субъектах РФ, нельзя дать однозначно положительную оценку этим ресурсам для всех субъектов РФ. Недвижимость организаций позволяет аккумулировать в бюджете

большой процент налоговых доходов. Отсюда следует, что неизбежны столкновения прямо противоположных налогоплательщика и государства.

Сложность исчисления данного вида налога связана и с тем, что сам объект налогообложения не прост. Многочисленные споры возникают по определению объекта налогообложению. Например, отнесенность разборных конструкций, промышленного и иного оборудования, стеллажных конструкций к объекту налогообложения и т. п., становится предметом налогового спора в конкретном случае, так как невозможно все жизненные ситуации отразить и урегулировать нормами объективного права [2].

Еще одна проблема реализации налогообложения недвижимого имущества юридических лиц связана с предоставлением льгот. С введением института льгот возникают злоупотребления теперь уже со стороны налогоплательщика, расценивающего это как возможность незаконно, но снизить свои налоговые обязательства. В данном случае мы можем говорить не только о возникновении «серых схем», но и снижению эффективности реализации задач государства по формированию определенной экономической политики. Задуманный как инструмент «включения», привлечения социально и физически более уязвимых лиц к трудовой деятельности стал для многих работодателей, формально привлекающих к работе инвалидов, выходом по снижению налоговых выплат. [1, с. 176]

Исключив данную льготу из числа налоговых льгот для юридических лиц, нельзя решить более важные государственные, социальные задачи (социализация инвалидов, улучшение их материального положения, формирование активной позиции). Порядок налогообложения недвижимости юридических лиц активно проходит стадию своего становления – обозначение проблем правовом регулировании позволит определить основные направления в их решении, что позволит вообще говорить о тенденциях развития налоговой системы в стране. Приведение в соответствие кадастровой стоимости рыночной требует больших временных затрат, но от результата этой работы зависит право налогоплательщика рассчитывать на справедливую оценку, на реализацию его законных интересов, размеров уплачиваемых им налогов. Концепция имущественных налогов предусматривает постепенный переход к налогообложению недвижимости, то есть земли и имущественных объектов, прочно связанных с землей и относящихся к недвижимому имуществу в соответствии с ГК РФ. В перспективе ожидается, что налог на имущество предприятий, а также вкупе с ним налог на имущество физических лиц и налог на землю будут заменены единым налогом -–налогом на недвижимость. Однако в настоящее время для этого пока не созданы необходимые экономические и правовые условия. Введение такого налога приблизит налоговую систему РФ к более качественному процессу налогообложения, в полной мере отвечающему потребностям защиты и развития рыночной экономики и прав человека[6].

Библиографический список

1. Белых В. С. Понятие «добросовестный налогоплательщик» в свете решений Конституционного Суда РФ // Российский ежегодник предпринимательского (коммерческого) права. 2009. № 3. С. 363–367.

2. Зиннатуллина, М. И. Проблемы налогообложения недвижимого имущества юридических лиц / М. И. Зиннатуллина. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 50 (340). — С. 215-217. — URL: https://moluch.ru/archive/340/76421/ (дата обращения: 02.04.2023).

3. Кострицина М.Н., Полковникова Л.Р. Особенности процедуры банкротства недвижимости юридических лиц. В сб.: Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения. Мат.Всерос. (национальной) заоч.науч.-практ.конф. Барнаул, 2022. С. 130-134.

4. Кострицина М.Н. Использование земельно-кадастровой информации в системе налогообложения. В сборнике: Аграрная наука -–сельскому хозяйству. Сб. мат. XIV Междун.науч.-практ.конф. В 2-х книгах. 2019. С. 352-354.

5. Кострицина М.Н., Карпова Ю.С. Роль налогообложения недвижимости в развитии городских территорий. В сб.: Аграрная наука -–сельскому хозяйству. сборник статей: в 3 книгах. 2014. С. 436-437.

6. Кострицина М.Н. Оспаривание кадастровой стоимости недвижимого имущества юридических лиц на территории города Барнаула. В сб.: региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия. Мат. Межд. науч.-практ. конф. Комсомольск-на-Амуре, 2019. С. 435-439.

7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2023) // Собрание законодательства РФ. -–2023.

УДК 332.3

Кострицина М.Н. доцент, primarita@yandex.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, г. Барнаул

ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ

Аннотация. Динамичное развитие инвестиционно- строительной сферы привело к резкому увеличению потребности в земельных участках, пригодных для возведения объектов промышленного, административного и иного назначения, а соответственно, и линейных объектов, обеспечивающих возможность эксплуатации указанных объектов.

Ключевые слова. Правовое регулирование, образование земельного участка, линейный объект

FORMATION OF THE LAND PLOT FOR CONSTRUCTION OF ROAD

Annotation. The dynamic development of the investment and construction sector has led to a sharp increase in the need for land plots suitable for the construction of industrial, administrative and other facilities, and, accordingly, linear facilities that provide the ability to operate these facilities.

Keywords. Legal regulation, formation of a land plot, line object

Правовое регулирование образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под линейные объекты осуществляется тремя основополагающими федеральными актами: Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Образование земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности для размещения автомобильных дорог, регулируется на основании ст.24 ФЗ от 08.11.2007 N 257-ФЗ "«б автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"»

Земельный кодекс РФ говорит о возможности использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута. Кроме того, перечислены случаи, при которых возможно применение данного положения.

Выдача разрешения на использование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждается Постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2014 г. N 1244 "«б утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности"»

Объект исследования расположен в селе Маралиха Чарышского района Алтайского края. Земли поселения граничат с землями Алексеевского сельсовета, Маяковского сельсовета, Чарышского лесничества, Усть-Калманского района и Краснощековского района. Расстояние от с. Маралиха до г. Барнаула – 246 км., до ближайшей железнодорожной станции – 120 км.

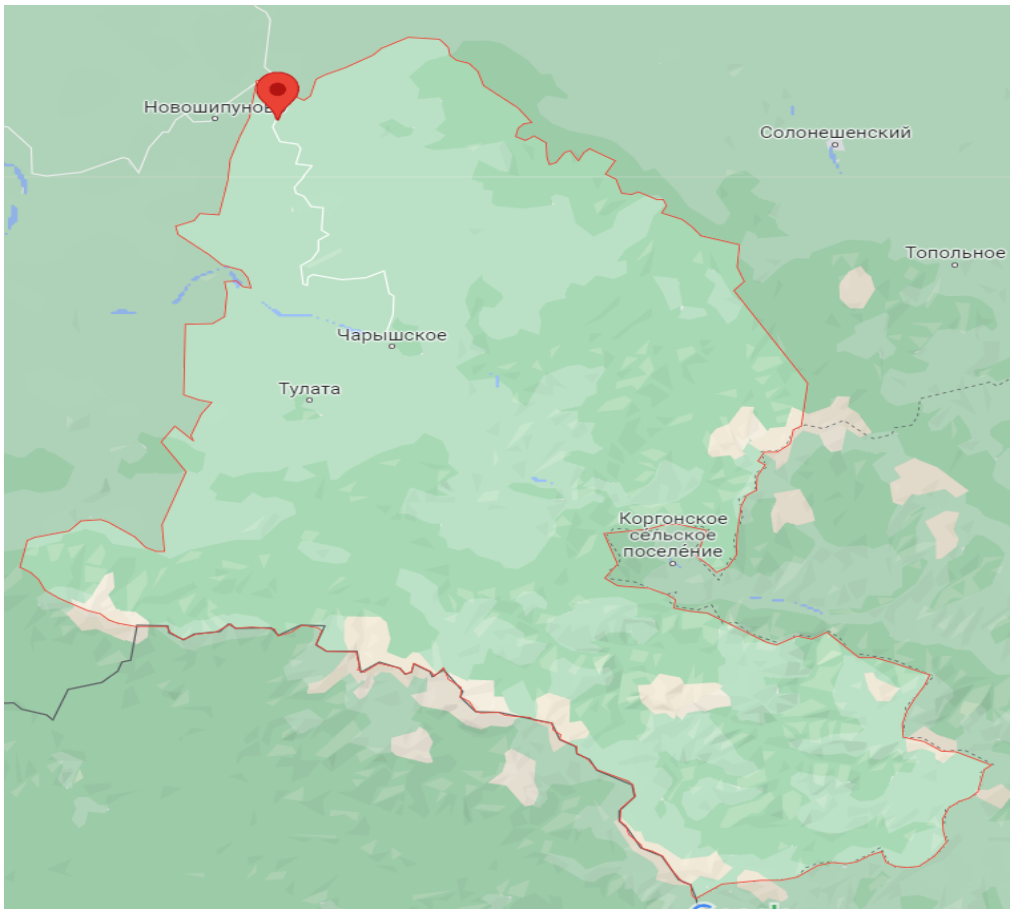


Рисунок 1 – Местоположение объекта исследования

Непосредственно объектом исследования является земельный участок для строительства автомобильной дороги «Маралиха -–Маральи Рожки -–Малая Маралиха» находящегося на территории Чарышского района. Начало участка реконструкции ПК0+00 принято на км 114+760 автомобильной дороги К-18 Алейск – Чарышское. Конец участка реконструкции ПК2+14 соответствует км 0+214 дороги Маралиха -Маральи Рожки -–Малая Маралиха.

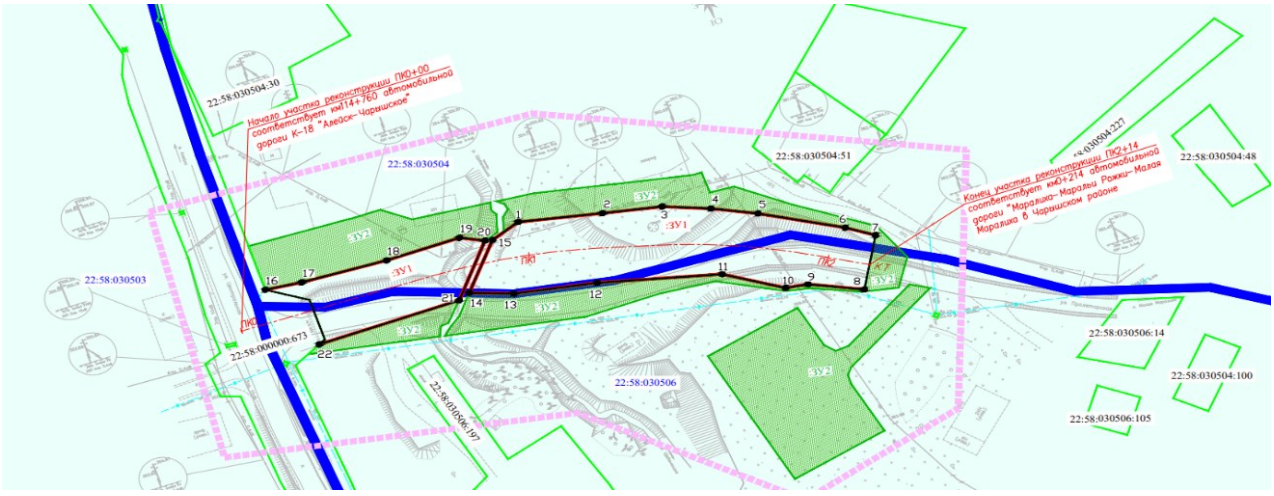


Рисунок 2 – Расположение участка реконструкции

Существующая автомобильная дорога Маралиха -–Маральи Рожки -–Малая Маралиха обеспечивает связь населенных пунктов с селом Чарыш и с городами Алейск, Барнаул, а также с другими населёнными пунктами Алтайского края. Участок реконструкции отмыкает от автомобильной дороги регионального значения К-18 «Алейск – Чарышское» (км 114+760) (дорога совмещена с улицей Центральная при прохождении по с. Маралиха). На данном участке есть мостовой переход через р. Щебенюшка. расположенный на км 0+085 км автомобильной дороги Маралиха -–Маральи Рожки -–Малая Маралиха, в селе Маралиха. Мост через р. Щебенюшка построен хозяйственным способом в 1975 году. Документация на мост отсутствует. Мост находится на балансе КГКУ «Алтайавтодор». Эксплуатацию моста осуществляет дорожная организация филиал Чарышский ГУП ДХ АК “Южное” ДСУ с.Чарышское.

В ходе образования земельного участка для строительства было разработано два варианта прохождения автомобильной дороги.

Вариант №1 Трасса мостового перехода проложена выше по течению на расстоянии 17 м в осях от существующего моста. В плане дорога проходит по равнинной местности и имеет 2 угла поворота: с радиусами закругления 220м и 200м. Начало трассы ПК0+00 отмыкает от оси автомобильной дороги К-18 «Алейск – Чарышское» на км 114+760. Конец трассы ПК2+14 соответствует км 0+214 автомобильной дороги «Маралиха -–Маральи Рожки-Малая Маралиха» в Чарышском районе (рис. 2).

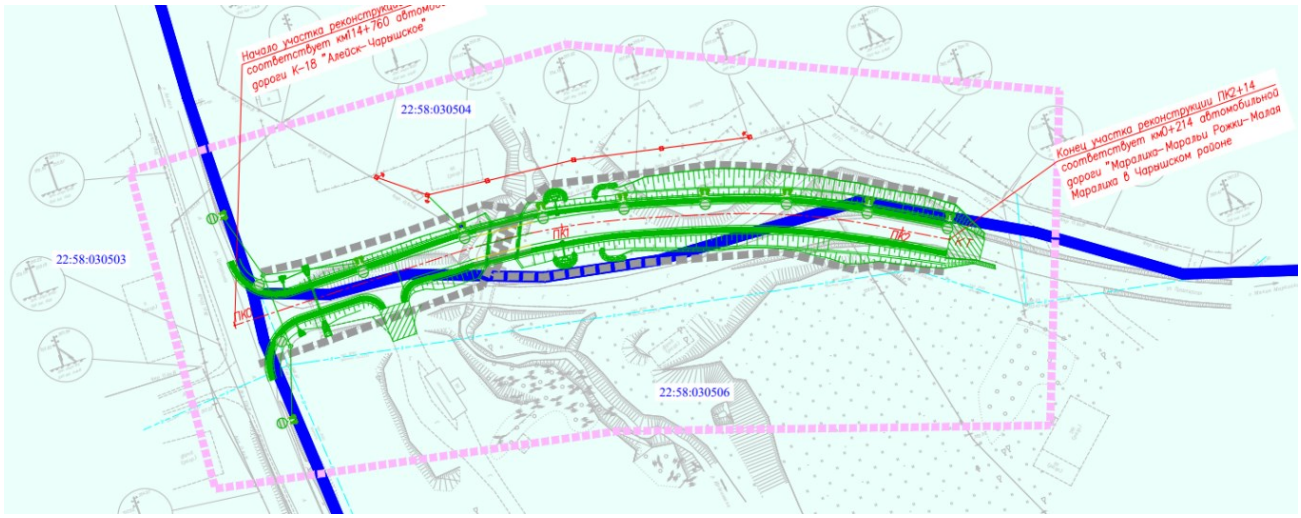


Рисунок 3 – Вариант №1 прохождения автомобильной дороги

Вариант №2 Трасса мостового перехода максимально совмещена с существующим направлением автомобильной дороги. Начало трассы ПК0+00 отмыкает от оси автомобильной дороги К-18 «Алейск – Чарышское» на км 114+766. Конец трассы ПК2+18,54 соответствует км 0+185 автомобильной дороги «Маралиха-Маральи Рожки-Малая Маралиха» в Чарышском районе. В плане дорога проходит по равнинной местности и имеет 3 угла поворота: два с радиусами закругления по 120м и один с радиусом 90м.

Одобрен первый вариант. Образование земельного участка для строительства автомобильной дороги включало три этапа. Первый этап был подготовительный, был выполнен заказчиком. В результате этого этапа были выполнены работы по изучению и подбору пунктов опорно-межевой сети, получение координат пунктов государственной геодезической сети, выполнение инженерно-геодезических изысканий, математическая обработка материалов топографо-геодезических работ, оформление и печать картографических материалов.

На втором этапе были подготовлены проекты планировки и межевания территории, которые были согласованы с администрацией Чарышского района.

По итогам третьего этапа, земельный участок был поставлен на кадастровый учет. Все материалы и документы были переданы заказчику для непосредственной реконструкции автомобильной дороги.

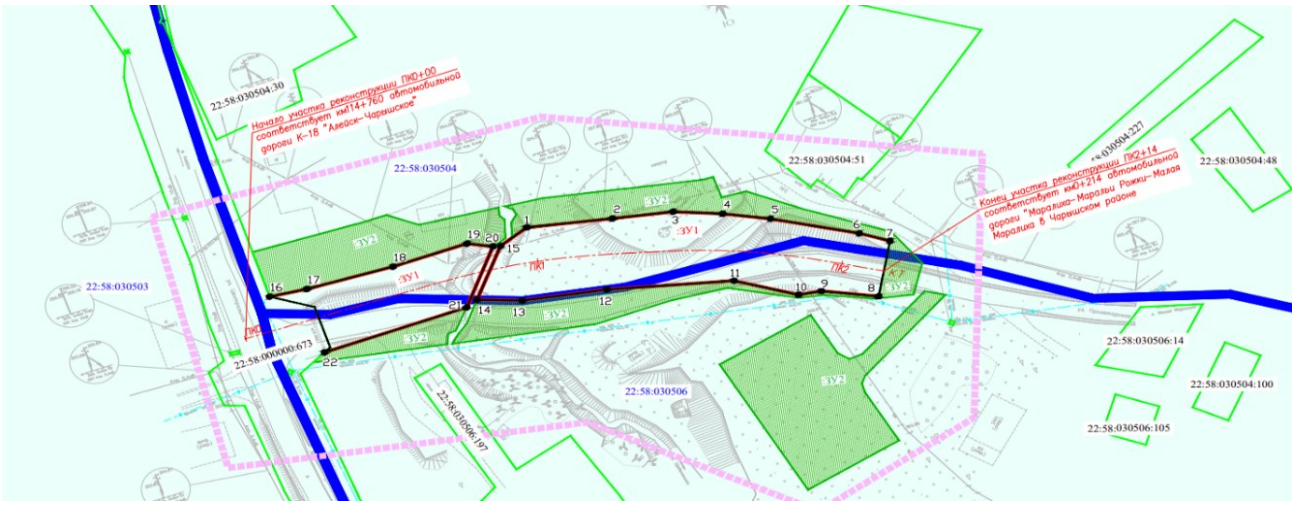


Рисунок 4 – Вариант №2 прохождения автомобильной дороги

Проект планировки территории (ППТ) представляет собой документ, в котором отражаются элементы планировочной структуры и их развитие, выделяются участки, отведенные для возведения объектов разного назначения и вида разрешенного использования. Одной из важнейших целей его подготовки является планирование застройки территории с учетом размещения имеющихся объектов. Это могут быть объекты коммунальной инфраструктуры или жилищного фонда, памятники культуры, подлежащие охране, дорожное полотно для автомобильного движения и иные особые зоны[1].

Проект планировки территории состоит из двух частей: основная утверждаемая часть и материалы по ее обоснованию. Основная утверждаемая часть состоит из графической и текстовой частей. В графической части был выполнен чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта и чертеж красных линий.

Материалы по обоснованию основной части состоят так же из графической и текстовой частей. В графической части были разработаны карта планировочной структуры территории, схема границ зон с особыми условиями, и схема вертикальной планировки территории Сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости).

Проект межевания территории (ПМТ) — это документ, который разрабатывается с целью установления границ отдельных участков. На топографическом плане, который является обязательной частью проекта.

Проект межевания территории так же, как и проект планировки территории состоит из двух частей это основная утверждаемая часть и материалы по ее обоснованию. Основная утверждаемая часть состоит из графической и текстовой частей. В графической части был выполнен чертеж межевания территории и чертеж образуемых земельных участков.

Материалы по обоснованию основной части состоят так же из графической и текстовой частей. В графической части были разработаны чертеж межевания территории с существующими границами земельных участков и чертеж межевания территории с границами зон с особыми условиями использования территории[2].

Кадастровые работы – работы, выполняемые в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимости сведения о таком имуществе (ч. 4 ст. 1 Закона о кадастровой деятельности).Кадастровые работы, по общему правилу, проводит кадастровый инженер (ч. 1 статьи 35 Закона о кадастровой деятельности). Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 января 2012 г. № 14 “Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятия-

ми, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана" расчет размера платы за оказание Услуг осуществляется по формуле:

Размер_платы = Трудоемкость * Цена_нормочас * (1 + НДС),

где трудоемкость -–расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для оказания Услуг), в человеко-часах.

цена_ нормочас -–цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах.

НДС -–величина налога на добавленную стоимость в долях [3].

В данном проекте производилось образование земельного участка площадью 4607 м^2 для строительства автомобильной дороги. Протяжённость границ 485 м. Земельный участок находится на землях, государственная собственность на которые, не разграничена (МО «Чарышский район»). Размер платы за данный проект составляет 18 890 рублей.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, к линейным объектам можно отнести линии электропередачи, линии связи (в т.ч. линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Линейные объекты формируют транспортный и инженерно-технический каркас любой развивающейся или развитой территории. Поэтому вопросы, возникающие при размещении линейных объектов, наиболее актуальны и требуют постоянной трансформации в целях совершенствования норм законодательства, регламентирующих данные вопросы, на всех уровнях управления.

Библиографический список

1. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (ред. от 06.07.2019) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» [Электронный ресурс] 2008 Режим доступа: https://base.garant.ru/12158997/ (дата обращения 07.05.2022);

2. Постановление Правительства РФ от 13.11.2006 № 680 (ред. от 03.03.2017) «О составе схем территориального планирования Российской Федерации» [Электронный ресурс] 2014 Режим доступа: https://base.garant.ru/12150535/ (дата обращения 07.04.2023);

3. Приказ Минэкономразвития России от 18.01.2012 N 14 (ред. от 21.08.2015) "«б утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана"»[Электронный ресурс] 2012 Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/902327032 (дата обращения 07.04.2023);

УДК 336.2

Кострицина М.Н. доцент, primarita@yandex.ru
Тевс Ф.Н., студент, tevs.fedya@yandex.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В 2022-2024 ГОДУ

Аннотация: В современных экономических условиях все больше возрастает роль кадастровой оценки объектов недвижимости, поскольку она является базой для их последующего налогообложения. Новая величина кадастровой стоимости позволит и далее стабилизировать ситуацию в сфере налогообложения

Ключевые слова: кадастровая стоимость, налог, имущество физических лиц

TAX ON PROPERTY OF INDIVIDUALS IN 2022-2024

Abstract: In modern economic conditions, the role of the cadastral valuation of real estate objects is increasing, since it is the basis for their subsequent taxation. The new value of the cadastral value will further stabilize the situation in the field of taxation

Keywords: cadastral value, tax, property of individuals

Налог на имущество — это денежные отчисления в региональный бюджет, которые перечисляют как физические, так и юридические лица. Земельный налог уплачивается собственниками земельных участков. Сумма налога на землю напрямую зависит от кадастровой стоимости участка земли и налоговой ставки, которую устанавливают представительные органы местного самоуправления. Кадастровая стоимость земельного участка – это расчетная величина, равная рыночной стоимости объекта. Для исчисления земельного налога физическим и юридическим лицам. Узнать кадастровую стоимость можно по кадастровому номеру земельного участка или его адресу на сайте Росреестра. Бумажный документ о стоимости участка также можно получить в Росреестре либо в МФЦ.

В современных экономических условиях все больше возрастает роль кадастровой оценки объектов недвижимости, поскольку она является базой для их последующего налогообложения. Решением Барнаульской городской думы от 9 октября 2019 №381 были установлены налоговые ставки на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения. Согласно этому решению на территории города Барнаула были установлены следующие налоговые ставки: 0,3 процента в отношении жилых домов, частей жилых домов, квартир, частей квартир, комнат, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы один жилой дом, гаражей и машино-мест, хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров; 2 процента в отношении нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания; 2 процента в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей; 0,5 процента в отношении прочих объектов налогообложения [2].

В 2020 году была выполнена Государственная кадастровая оценка земельных участков категории земель населенных пунктов на территории Алтайского края по состоянию на 01.01.2020. По ее результату были оценены 759710 участков категории земли населенных пунктов. В 2021 году производилась государственная кадастровая оценка земельных участков, такой категории земель как земли особо охраняемых территорий и объектов по состоянию на 01.01.2021. Ее результатом стала оценка 1125078 земельных участков следующих категорий: земли особо охраняемых территорий и объектов; земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения; лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

На территории Алтайского края в 2022 году стартовала переоценка кадастровой стоимости всех земельных участков, учтенных в едином госреестре объектов недвижимости (ЕГРН) на 1 января, в соответствии с распоряжением управления имущественных отношений Алтайского края от 11.03.2021 № 317. Причем оценке впервые одновременно подлежат участки всех категорий. Это повлияет на размер налога на землю и арендной платы в 2023 году В перечне объектов оценки — 1 126 650 участков. По результатам оценки сначала составят проект отчета. Собственники участков смогут с ним ознакомиться, так как кадастро-

вая стоимость часто повышается достаточно резко. так, например, после переоценки в 2020—2021 годах в крае были оспорены результаты кадастровой оценки 1866 участков[4;5].

Налог за 2022год будет выплачиваться, аналогично налогу за 2021 год. Земельный налог за 2023 год не увеличится (если не изменены характеристики участка — категория земель, разрешенное использование и др.), даже если кадастровая стоимость возрастет. Эта заморозка суммы налога на 2023 год принята федеральным законом № 67. К тому же если по результатам новой, проходящей сегодня, оценки кадастровая стоимость участка уменьшится, то налоги пересчитают в сторону уменьшения. арендная плата тоже зависит от кадастровой стоимости, но закон № 67 не распространяется на арендную плату [1].

В 2023 году в соответствии с распоряжением управления имущественных отношений Алтайского края от 14.04.2022 № 383будет производиться государственная кадастровая оценка всех объектов капитального строительства. Включая собственность физических лиц (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест), учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Алтайского края. Поэтому стоит уточнить вид использования недвижимости, так как этот фактор является основным в ценообразовании. В ЕГРН может быть указан неверный для вас вид использования, что повлечёт большую сумму налога. Изменится и порядок оспаривания кадастровой стоимости. С 1 января 2023 года комиссия по рассмотрению споров (управление имущественных отношений) прекратит свою работу. Обратиться за уточнением кадастровой стоимости надо будет в «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки». В том случае, если ответом на обращение будет отказ, то собственник, как и раньше, имеет право оспорить отказ в суде [3].

Налог на имущество физических лиц исчисляется налоговыми органами на основании сведений, представляемых органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними, а также нотариусами, если иное не предусмотрено статьей 408 НК РФ[7].

Налог исчисляется налоговыми органами по истечении налогового периода с направлением налогоплательщику налогового уведомления для уплаты налога. При этом применяются следующий порядок расчета налога:

$$Н=(Н1 -–Н2)*К + Н2$$

где Н – сумма налога, подлежащая уплате. В случае прекращения у налогоплательщика в течение налогового периода права собственности на указанный объект налогообложения, возникновения (прекращения) права на налоговую льготу, изменения доли в праве общей собственности на объект налогообложения исчисление суммы налога (Н) производится с учетом положений пунктов 4 -–6 статьи 408 НК РФ;

Н1 – сумма налога, исчисленная в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 408 НК РФ, исходя из налоговой базы, определенной в соответствии со статьей 403 НК РФ, без учета положений пунктов 4 -–6 статьи 408 НК РФ;

Н2 -–сумма налога, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости объекта налогообложения за последний налоговый период, в котором в отношении такого объекта налогообложения применялся порядок определения налоговой базы исходя из его инвентаризационной стоимости;

К – коэффициент, равный:

- 0,2 – применительно к первому налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании
- 0,4 – применительно ко второму налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании;
- 0,6 – применительно к третьему налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании

При этом в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе исходя из кадастровой стоимости.

Расчёты показали, что рост налоговой нагрузки в 2023 году не превысит 10%.

Кадастровая стоимость, определенная в 2023 году, начнет применяться при расчете размера налогов за 2024 год. Оплатить налог на имущество гражданам предстоит не позднее 1 декабря 2025 года. Новая величина кадастровой стоимости позволит и далее стабилизировать ситуацию в сфере налогообложения. Собственники земельных участков, в результате новой оценки, выиграют по сравнению с прошлой оценкой.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 26.03.2022 № 67-ФЗ "« внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона "« внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации"»[Электронный ресурс]. URL: http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202203260011 (дата обращения: 15.10.2022)

2. Решение Барнаульской городской Думы от 9 октября 2019 года № 381 "« налоге на имущество физических лиц на территории города Барнаула"»Электронный ресурс]. URL: https://docs.cntd.ru/document/561565376 (дата обращения: 15.10.2022).

3. Распоряжение №383 от 14.04.2022 «О проведении в 2023 году на территории Алтайского края государственной кадастровой оценки» [Электронный ресурс]. URL: http://admromalt.ru/imushchestvennyye-otnosheniya/article_post/rasporyazhenie-no383-ot-14-04-2022 (дата обращения: 15.10.2022)

4. Кострицина М.Н, Сухорукова А.В. Экономическое обоснование кадастровой стоимости объектов недвижимости города Барнаула: в книге: Молодёжь – Барнаулу. Материалы XXII городской научно-практ. конференции молодых ученых – Барнаул, 2021. С 76-77

5. Кострицина М.Н. Использование земельно-кадастровой информации в системе налогообложения. В сборнике: Аграрная наука – сельскому хозяйству. Сборник материалов XIV международной практической конференции. В 2-х книгах. 2019. 352-354

6. Кострицина М.Н, Челомбитко Н.Н Анализ кадастровой стоимости объектов недвижимости до и после проведения системы реформирования ГКО. В книге: Молодёжь – Барнаулу. Материалы XXII городской научно-практ. конференции молодых ученых – Барнаул; Гл. редактор Ю.В. Анохин. Барнаул, 2021. С 78-79.

7. Статья 408 НК РФ «Порядок исчисления суммы налога» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/43e64fe52c4dac7e2f8702121e7ec5dec44e430f

УДК 528.441

Кострицина М.Н. доцент, primarita@yandex.ru
Рempель Я.Д. студент, jakobrempel16@gmail.com
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

ВЫЯВЛЕНИЕ И УСТРАНЕНИЕ ОШИБОК ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ КАМЕРАЛЬНОЙ ОБРАБОТКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ПРОЕКТИРОВАНИИ ОБЪЕКТОВ

Аннотация. В статье рассматривается: происхождение и возможные пути решения ошибок, возникающих при камеральной обработке результатов и проектировании объектов

Ключевые слова: техническая ошибка; реестровая ошибка; ошибка при строительстве или проектировании; решение ошибки

IDENTIFICATION AND ELIMINATION OF ERRORS THAT OCCUR DURING THE IN-HOUSE PROCESSING OF RESULTS AND THE DESIGN OF OBJECTS

Annotation. The article discusses: the origin and possible solutions to errors that occur during the in-house processing of results and the design of objects

Keywords: technical error; registry error; error in construction or design; error solution

В практике довольно часто встречаются несоответствия границ земельного участка в виде, наложение границ, пересечение границ, не соответствие по документам и в натуре, не соответствие по площади. Все данные несоответствия возникают из-за различных ошибок.

Под технической ошибкой понимается разница сведений, которые внесены в электронную систему. А также данные, которые находятся в кадастровой документации. Получается, что это итог невнимательности и недочет специалистов кадастровой службы. К таким относятся: опечатка; неправильно написанные цифры или вычислительные ошибки при подсчетах; не в полном объеме внесена информация; неправильно указанный адрес участка; неточная информация, внесенная в базу, с документальными ошибками в предыдущих документах.

Процесс исправления ошибки в местоположении границ земельного участка обычно не представляет проблемы. Исправить ее при необходимости можно в достаточно короткие сроки. И даже при необходимости в короткие сроки в отличие от реестровых ошибок.

Реестровая ошибка – ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы. Проявляются они в следующем: неправильно нанесены границы участка; неточно рассчитана площадь надела; неточное межевание; неактуальная информация в межевом плане. Этот вид ошибки считается серьезным в сравнении с техническими.

Ошибка при строительстве или проектировании. Возникает при проведении подготовительных работ в виде выполнения геодезических изысканий под проектирования будущего объекта: была выполнена неправильная привязка; погрешность прибора из-за неисправности; погрешность инженера.

При проектировании объекта: ошибка в проекте.

При строительстве: не правильное чтение плана; безответственность во время строительства; непреодолимые препятствия в процессе строительства.

Вариант решения технической ошибки. Ошибка исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. При отсутствии оснований для исправления технической ошибки в записях или невозможности ее исправления на основании заявления заинтересованного лица орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения установленного настоящей частью срока, обязан отказать в исправлении технической ошибки в записях, направив уведомление об этом с указанием причин отказа обратившемуся с заявлением об исправлении технической ошибки лицу в установленном порядке. Уведомление об отказе в исправлении технической ошибки в записях может быть обжаловано в судебном порядке[1].

Вариант решения реестровой ошибки. Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения

документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда). Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке:

1) осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости[1];

2) внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке[1];

3) внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений в уведомительном или ином предусмотренном федеральным законом порядке, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке[1].

В случаях, если исправление реестровой ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав[1].

Решение совершенной ошибки при строительстве или проектировании. Если факт ошибки совершенной при изысканиях на объекте на этапе строительства, или до фактического начала строительства, то подрядчик выполнивший данный вид работ некачественно призывается к ответственности и устраняет совершенную ошибку. Если ошибка допущенная при проектировании, обнаружена до начала фактического строительство, то подрядчик выполняющий данный вид работ, обязан исправить допущенную ошибку, и только после исправления приступить к строительству объекта. Если ошибка допущена во время строительства, и была обнаружена по факту -во время эксплуатации объекта, то необходимо решать ситуацию в судебном порядке.

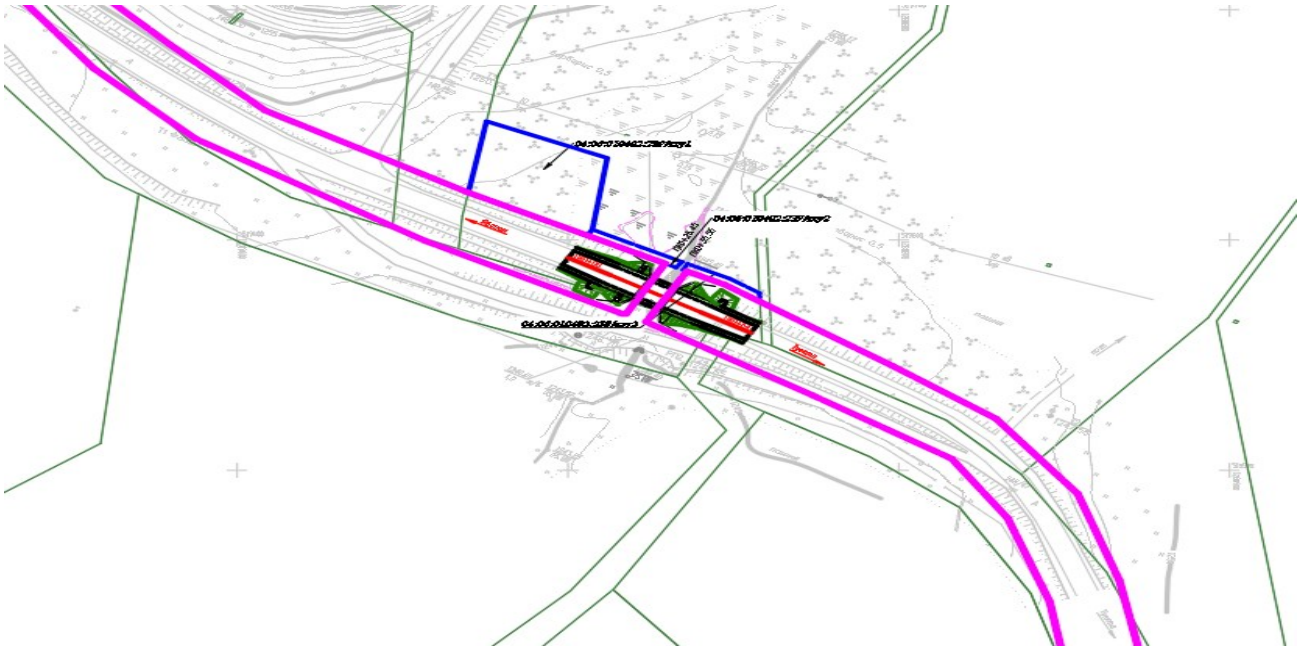


Рисунок 1 – Мостовой переход

Объектом исследования явился объект мостовой перехода через р. Березке на км297+846 автомобильной дороги «Ябоган – Туекта»расположенный в Республике Алтай. При камеральной обработке результатов геодезических изысканий под реконструкцию моста, была выявлена ошибка- несоответствие границ в натуре, и публичной кадастровой карте.

При дальнейшем проектировании, необходимо исправить ошибку, но для начала разобраться в природе её происхождения, и выбрать оптимальный способ решения проблемы!

По результатам исследования, пришли к выводу, что ошибка реестровая, так как были неверно определены границы земельных участков. Перед проектированием необходимо данную ошибку исправить, предлагается следующий вариант.

1) устанавливаются все пострадавшие

- частные земли. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены: решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов[2]

2) устанавливается размер компенсации

а) Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также -–размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "«б оценочной деятельности в Российской Федерации"»с учетом особенностей, установленных настоящей статьей [2].

б) При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством [2].

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: [текст с изменениями и дополнениями на 03.04.2023: принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года].Текст: электронный КонсультантПлюс.URL://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/b636bc91414bc02cfe14ec0a94491b6c2c98b699/ (дата обращения: 05.04.2023).

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс : Федеральный закон № 136-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 3 апреля 2023 года: принят Государственной Думой 21 декабря 2012 года : одобрен Советом Федерации 26 декабря 2012 года. – Москва : Эксмо, 2018. – 144 с. – ISBN 978-5-392-26365-3.

УДК 332:349

Копылова Д.С., студентка, wow04.22@mail.ru
Боронина Н.Ю., доцент,boronkanata@bk.ru
Алтайский государственный агарный университет, Россия, Барнаул

ИСПРАВЛЕНИЯ ОШИБОК В СВЕДЕНИЯ ЕГРН

Аннотация: *В статье рассматривается понятие реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), приводится классификация реестровых ошибок в сведениях о границах земельных участков и возможные механизмы их исправления. Дана характеристика основных причин возникновения реестровых ошибок, обусловливающих приостановление проведения государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Описаны источники возникновения реестровых ошибок и возможные пути их устранения или снижения влияния реестровых ошибок в ЕГРН.*

Ключевые слова: реестровая ошибка, межевые планы, технические планы, причины возникновения реестровых ошибок, орган кадастрового учета, исправление реестровых ошибок.

CORRECTIONS OF ERRORS IN THE EGRN INFORMATION

Annexation: The article discusses the concept of a registry error in the data of the Unified State Register of Real Estate (EGRN), provides a classification of registry errors in information about the boundaries of land plots and possible mechanisms for their correction. The characteristic of the main causes of the occurrence of registry errors that cause the suspension of the state cadastral registration of immovable property is given. The sources of occurrence of registry errors and possible ways to eliminate them or reduce the impact of registry errors in the EGRN are described.

Keywords: registry error, boundary plans, technical plans, causes of registry errors, cadastral registration authority, correction of registry errors

Введение. Создаваемая в Российской Федерации система учета и регистрации недвижимости является результатом планомерной государственной политики по автоматизации и оптимизации механизмов работы с объектами кадастра.

В декабре 2012 г. распоряжением Правительства РФ была утверждена «дорожная карта» «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», одной из главных целей которой является формирование достоверного, качественного и полного Единого государственного реестра недвижимости. С принятием Федерального закона № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 года, сведения в Едином государственном реестре недвижимости получили статус достоверных Вместе с тем имеют место ранее учтенные земельные участки (РУЗУ), сведения о границах. которых декларированы, то есть не определены инструментально. Это снижает эффективность работы кадастровых инженеров по формированию земельных участков, а также сдерживает процессы создания налогооблагаемой базы. В этих условиях снижение влияния реестровых ошибок в границах ранее учтенных земельных участков является актуальной задачей [1].

Несмотря на предпринимаемые со стороны государства меры, в настоящее время нельзя утверждать, что сведения о земельных участках, содержащиеся в ЕГРН, являются полными и достоверными, поскольку при переходе Росреестра на ведение ЕГРН в его базы данных из государственного кадастра недвижимости перенесены сведения о земельных участках, имеющих декларированные границы. Поскольку в сфере ведения кадастра действует прин-

цип преемственности, то ответственность за эти ошибки, допущенные предыдущим ведомством, возлагается на новое ведомство, которым является орган регистрации прав (ОРП).

Причины возникновения реестровых ошибок . Ошибки в кадастровых сведениях подразделяются на технические и реестровые. Технические ошибки допускают работники ОРП и они обычно исправляются без судебных разбирательств в течение трех рабочих дней. Реестровые ошибки могут включать неточности при описании недвижимого имущества, а также искажения в графической части взаимного положения смежных земельных участков. Такие ошибки допускает кадастровый инженер в процессе своей кадастровой деятельности. Наиболее сложными по процедуре исправления являются реестровые ошибки, которые приводят к расхождению между координатами границ ранее учтенного земельного участка и образуемого. Подобные вопросы отражены в отечественных публикациях. В результате такой ошибки граница одного земельного участка может частично или полностью совпасть с границей другого смежного земельного участка или между ними образуется пустое пространство [2].

Реестровая ошибка – это ошибка, которая внесена в ЕГРН на основании документов, представленных в орган регистрации прав в виде: – межевого или технического планов, а также карты–плана территории или акта обследования. Эти ошибки появляются, как правило, по вине кадастровых инженеров; – иных документов, которые поступили в порядке межведомственного взаимодействия .Такие ошибки могут быть допущены лицами (организациями), которые представили указанные документы. Недостоверные данные, содержащиеся в представляемых в ОРП документах, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости посредством передачи документов в электронном виде через сервис «Личный кабинет кадастрового инженера"» При этом возникает необходимость в исправлении реестровых ошибок, поскольку они искажают основные характеристики земельных участков (границы и площадь).

Порядок устранения реестровых ошибок На практике реестровая ошибка возникает в результате неправильного определения координат границы недвижимого имущества вследствие низкой точности пунктов опорной межевой сети (ОМС).

В случае возникновения реестровой ошибки возможно устранение проблемы в досудебном порядке или путем подачи заявления в суд. В первом случае кадастровый инженер находит компромисс между владельцами смежных земельных участков и граница согласовывается. Однако если права владельца РУЗУ зарегистрированы, то противоречие устраняется в судебном порядке. В данном случае будет целесообразным привлечь в суде в качестве ответчика кадастрового инженера [3].

Гражданские дела по исправлению реестровых ошибок рассматриваются в порядке искового производства районными судами по месту нахождения объектов недвижимости, в сведениях о которых содержатся ошибки. При этом истцами подается заявление об устранении реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о земельном участке.

Как правило, в качестве ответчиков привлекаются собственники (правообладатели) земельных участков, в сведениях о которых предполагается наличие реестровой ошибки, которыми являются собственники РУЗУ. Поскольку вины этих лиц нет, то необходимо разработать механизм устранения реестровых ошибок силами кадастровых инженеров, допустивших эти ошибки. Данная непростая ситуация может послужить основой для приостановления государственного кадастрового учета (ГКУ) или отказа в его проведении. Вместе с тем, в зарубежных странах подобные ситуации практически не возникают, поскольку вина кадастрового инженера может быть доказана в течение тридцати лет. При этом исправление ошибки производится за счет данного кадастрового инженера или за счет его близких родственников.

Для привлечения кадастрового инженера к административной ответственности комплектуются материалы, подтверждающие факт административного правонарушения согласно ч. 1, ст. 28.1 Кодекса об административных правонарушениях. В соответствии с данным кодексом основанием для привлечения кадастрового инженера к ответственности по ч.4 ст.14.35 является противоправное деяние в виде внесения в ЕГРН заведомо ложных сведений или подлога. Для привлечения кадастрового инженера к ответственности должен быть установлен факт:

– наличия события и состава административного правонарушения (п. 1 ст. 26.1 КОАП);

– виновности в совершении правонарушения;

– ошибочности сведений или подлога. Если в кадастр внесены ошибочные сведения из межевого или технического плана, представленных кадастровым инженером, то ОРП может быть привлечен в судебный орган в качестве третьего лица.

Кроме того, орган регистрации прав может также обратиться в суд с иском на кадастрового инженера. Главной задачей судебного разбирательства по исправлению реестровых ошибок является доказательство факта наличия ошибки в сведениях ЕГРН, а также выработка способа её исправления. При подготовке доказательной базы в судебный орган сторонами представляются документы, на основании которых сведения об объекте недвижимости были внесены в ЕГРН. Одним из таких документов является межевой план, в состав которого включается заключение кадастрового инженера, осуществлявшего выполнение кадастровых работ. При этом может быть предоставлено также заключение эксперта, а также иные документы, имеющие значение для однозначного разрешения конфликта [4].

В случае обращения в суд с исковым заявлением об устранении реестровой ошибки в ЕГРН существует правило, согласно которому вся доказательная база, а наличии реестровой ошибки возлагается на истца в соответствии с нормами гражданского – процессуального законодательства.

Несмотря на длительность и сложность судебного разбирательства по устранению реестровых ошибок, следует отметить, что судебная практика подтверждает наличие реестровых ошибок в сведениях ЕГРН. Поэтому в большинстве случаев суд выносит решение об ее устранении [4].

По завершению судебного процесса заявитель получает на руки решение суда, которое необходимо исполнять. Однако ОРП не имеет право изменить координаты ранее учтённого земельного участка. Все изменения должны вноситься в ЕГРН на основании межевого плана. Однако правообладатель РУЗУ, границы которого корректируются, не заинтересован в этом. Кроме того, при постановке вопроса, когда «смежник» привлекается в качестве третьего лица, суд не вправе принудительно возложить на него обязанность исполнять судебный вердикт. В данном случае собственник образуемого (уточняемого) земельного участка может обратиться к кадастровому инженеру с целью подготовки межевого плана смежного земельного участка, координаты характерных точек которого указаны в решении суда. Поэтому в заключение кадастрового инженера о возможности устранения реестровой ошибки включается каталог координат обоих смежных земельных участков. Данный каталог должен включать координаты, которые являются основой для подготовки решения судебного органа. Правообладателю образуемого участка необходимо в соответствии с решением суда подготовить межевой план земельного участка по координатам, указанным в заключении судебного органа. В этот план включаются сведения об измененных границах смежного земельного участка, откорректированные судом. Данные координаты фиксируются специальным оборудованием при выезде на объект и не подлежат изменению.

Заключительной стадией является исполнение ОРП решения суда по постановке на ГКУ обоих земельных участков. В решении ОРП содержатся сведения о смежном участке, границы которого корректируются, и образуемого земельного участка с обязательным приложением межевого плана на оба земельных участка. При этом устраняется наложение осуществляется ГКУ без привлечения денежных средств владельца РУЗУ [2.3].

Заключение Российская кадастровая система развивается практически в течение тридцати лет. Сведения, которые содержатся в ЕГРН, представлены как достоверные, однако он включает ошибочные данные о ранее учтенных земельных участках. При этом отечественному кадастру присущи проблемы, которые требуют оперативного решения. Основной проблемой является то, что в кадастре содержатся сведения о земельных участках, границы которых не определены инструментально. Это обусловливает необходимость корректировки этих границ в процессе постановки образуемых земельных участков на ГКУ, что приводит как правило к судебным разбирательствам. Устранить этот недостаток позволят комплексные кадастровые работы, однако для этого необходимо дополнительное финансирование.

Согласно сводкам Росреестра, ежегодно физическим и юридическим лицам предоставляются сведения за плату. Таким образом, выручка за предоставление сведений является одним из возможных путей решения данной проблемы.

Кроме изложенного выше при выявлении реестровой ошибки целесообразно использовать картографическую основу, например: ортофотоплан масштаба 1:1000 или кадастровый план территории (КПТ) соответствующего кадастрового квартала. В качестве программного обеспечения может быть использовано АРМ кадастрового инженера ГИС Карта–2011 «Панорама», которое обеспечивает загрузку КПТ.

Таким образом, для снижения влияния реестровых ошибок в ЕГРН необходимо:

1. Кадастровому инженеру представлять межевой план через сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», что позволит устранить ошибки без привлечения судебных органов.

2. При выявлении реестровых ошибок на стадии кадастрового учета или регистрации прав целесообразно инициировать ее исправление в судебном порядке. Суд назначит кадастрового инженера, который исправит ошибки и по утвержденному каталогу координат внесет изменения.

3. При обнаружении признаков фальсификации сведений в межевом плане инициировать судебное разбирательство в отношении кадастрового инженера, как это принято в зарубежных странах

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон № 218–ФЗ.– Доступ из справ.–правовой системы «КонсультантПлюс». https://base.garant.ru/71129192/

2. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: федер. закон № 221–ФЗ (последняя редакция). – Доступ из справ.–правовой системы «КонсультантПлюс». https://base.garant.ru/71129192/

3. Порядок изменения в едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России № 943 в редакции приказа Минэкономразвития России № 679. – Доступ из справоправовой системы «Консультант Плюс». https://base.garant.ru/71129192/

4. Об утверждении порядка и способов направления органом регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков в форме электронного документа с использованием информационно–телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "«нтернет"» включая единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) [Электронный ресурс]: 105 Приказ Минэкономразвития России № 136.– Доступ из справ.–правовой системы «КонсультантПлюс». https://base.garant.ru/71129192/

УДК 323.3:347.214.2

Лучникова Н.М., зав. кафедрой, luchnikova@asau.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

ПРОВЕДЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Аннотация. Каждый земельный участок уникален, исходя из этого конфликты, возникающие между правообладателями земли, также уникальны. В связи с этим рассмотрение земельных споров -–сложнейший процесс, правовое решение которого происходит в судебном порядке.

Для разрешения земельных споров иногда необходимо проведение землеустроительной судебной экспертизы. Экспертиза назначается по определению судебно-следственных органов или по договору (заявлению) с юридическими и физическими лицами. В большинстве случаев земельные споры возникают из-за неправильного сформированного земельного участка, а также ошибках в землеустроительной и иной документации, которые в свою очередь могут противоречить действующему законодательству, именно в таких случаях и требуется проведение экспертизы, целью которой является разрешение земельного спора в области землеустройства и кадастровой деятельности, в том числе с определением границ земельных участков на местности.

Ключевые слова: земельный спор, землеустроительная судебная экспертиза, эксперт, заключение судебной экспертизы, разрешение земельных споров

LAND MANAGEMENT JUDICIAL EXAMINATION IN RESOLUTION OF LAND DISPUTES

Annotation. Each land plot is unique, so the conflicts that arise between land owners are also unique. In this regard, the consideration of land disputes is a complex process, the legal solution of which takes place in court.

To resolve land disputes, it is sometimes necessary to conduct a land management forensic examination. An expert examination is appointed by the decision of the judicial and investigative authorities or by agreement (application) with legal entities and individuals. In most cases, land disputes arise due to an incorrectly formed land plot, as well as errors in land management and other documentation, which in turn may contradict the current legislation, it is in such cases that an examination is required, the purpose of which is to resolve a land dispute in the field of land management and cadastral activities, including the determination of the boundaries of land plots on the ground.

Key words: land dispute, land management forensic examination, expert, forensic examination conclusion, resolution of land disputes

В настоящее время в России возрастает ценность земельных участков как объектов имущественных прав, что, в свою очередь, обуславливает увеличение числа земельных споров, возникающих в связи с нарушением прав и законных интересов собственников земельных участков, землепользователей и других участников земельных правоотношений.

Земельные споры — это разрешаемые разногласия, возникающие между участниками земельных правоотношений по поводу реализации имеющихся у них имущественных прав и/или исполнения соответствующих обязанностей.

Земельные споры по актуальности и значимости классифицируются на:

1. Споры в связи с нарушением границ участка. Правообладатели зачастую неверно закрепляют на местности границы своего земельного участка, определить которые, без помощи специалистов не всегда возможно. Приобретая земельный участок, нельзя быть уверенным в достоверности установленных на местности границ. Поскольку собственник мог установить их, нарушая земельное законодательство.

2. Споры в связи с определением площади участка. Такие споры часто возникают после приобретения участков, межевание которых проводилось очень давно и с точностью определения координат, не соответствующей сегодняшним требованиям. В результате указанная в документах площадь не соответствует действительности. Кроме того, подобная ситуация может возникнуть, когда из-за неправильных данных по площади начисляется большая сумма земельного налога. При возникновении таких земельных споров назначается оценочная судебная экспертиза с замерами площади.

3. Споры по причине изъятия участка для государственных нужд. В случаях, установленных земельным законодательством, государство имеет право изъять землю из оборота.

Владельцам выплачивается компенсация. Однако этот вопрос спорный. Ведь сумма компенсации может не соответствовать действительности.

4. Споры по поводу признания права собственности на землю. Судебные споры о признании права собственности на земельный участок возникают в тех случаях, когда это право кем-либо оспаривается. Такая ситуация часто связана с наследованием. В некоторых случаях человек долгое время фактически владеет недвижимым имуществом, но не оформил его должным образом. При возникновении такой ситуации требуется обращение в суд общей юрисдикции, который рассматривает земельные споры. Это нужно, когда имеются лица, несогласные с вашим мнением. Если никто его не оспаривает, то вопрос решается по правилам дачной амнистии.

5. Споры по поводу признания незаконными действия государственных органов. Не всегда государственные органы идут навстречу гражданам. Часто возникают конфликты по поводу приватизации, выделения земель отдельным категориям граждан, наложения сервитутов, перевода земли в другую категорию. Оспаривать решения этих органов сложно.

По закону земельные споры рассматриваются в судебном порядке. Если владельцы земельных участков не смогут договориться между собой и урегулировать возникший конфликт путем переговоров им не удастся, придется обращаться в суд [4].

Разрешение земельных споров регулируется нормами Арбитражно-процессуального кодекса, Гражданского кодекса РФ, Гражданско-процессуального кодекса и п. 1 ст. 64 Земельного кодекса РФ.

В процессе разрешения земельных споров нередко требуются специальные знания в области науки и техники, т.е проведение экспертизы. В 2012 г. в перечень родов (видов) судебных экспертиз, утвержденных Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 27 декабря 2012 г. № 237 был включен новый вид экспертизы, получивший наименование «землеустроительная экспертиза».

В частности, землеустроительная экспертиза направлена на решение таких вопросов, как:

— раздел земельного участка;

— определение порядка землепользования;

— определение площади застройки;

— определение площадей и границ земельных участков;

— определение точных географических координат расположения границ исследуемого земельного участка и др.

И это наиболее распространенные и простые задачи землеустроительной экспертизы.

Куда сложнее решить вопрос и разобраться в случае возникновения таких проблем, как[8]:

— наложение границ земельных участков,

— «пристраивания» земельных участков к прежде учтенным земельным участкам,

— наличия узких полос, разрывов (зазоров, щелей) между границами земельных участков,

— проведения межевания по контуру здания и другие проблемы землепользования.

Подобные земельные участки, поставленные на кадастровый учет с ошибками, не являются земельными участками полноценных объектов недвижимого имущества. Они не в состоянии обеспечить недвижимому имуществу те свойства полезности, за которые должен отвечать его земельный участок, но, более того, они создают проблемы, которых не было до межевания: с их появлением возникают препятствия возможностям нормальной эксплуатации недвижимости, ее текущего использования, ее развития. А что самое главное и проблематичное это то, что они создают основу для конфликтов между соседями, вероломства одних по отношению к другим, формирования кабальных зависимостей между соседними недвижимостями [5].

Поэтому целью судебной землеустроительной экспертизы является разрешения земельного спора в области землеустройства и кадастровой деятельности, в том числе с определением их границ на местности.

Экспертиза назначается по определению судебно-следственных органов или по договору (заявлению) с юридическими и физическими лицами. В большинстве случаев земельные споры возникают из-за неправильного сформированного земельного участка, а также ошибках в землеустроительной и иной документации, которые в свою очередь могут противоречить действующему законодательству, именно в таких случаях и требуется проведение экспертизы [7].

На рисунке 1 представлены два вида землеустроительной экспертизы и их основные отличия [1]:

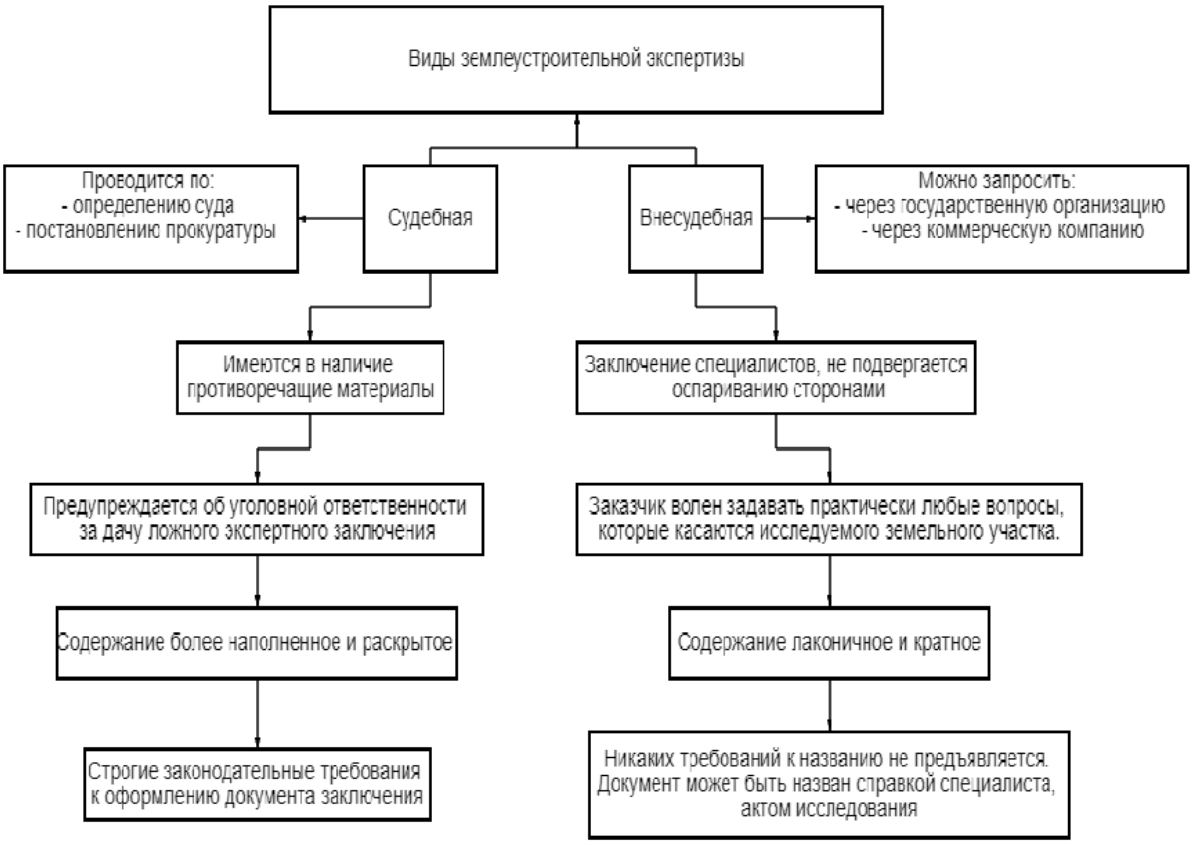


Рисунок 1 – Виды землеустроительной экспертизы

Единый регламент проведения экспертизы, а также технические условия и требования по проведению ее прописываются в Федеральном законе № 73 «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 16 мая 2001 года.

Экспертизу проводят:

— кадастровые инженеры, являющиеся действительными членами профильных саморегулируемых организации (СРО), только при назначении внесудебной или досудебной экспертизы.

— лица, имеющие высшее профильное образование и получившие дополнительное профессиональное образование по конкретной экспертной специальности в порядке, установленной в нормативно-правовых актах соответствующего уполномоченного федерального государственного органа, имеют право проводить государственную судебную землеустроительную экспертизу.

Решение земельных споров с применением землеустроительной экспертизы является сложным процессом, который включает в себя проведения большого количества работ и обработки документации на объект недвижимости. Обобщенно необходимо изложить, что экспертиза проводится в три этапа.

Первым этапом принято считать, проведение подготовительных работ, которые в свою очередь включают в себя: обобщение поставленной задачи, изучение имеющихся материалов, а также всей необходимой законодательной базы, которая будет применяться и использоваться при проведении экспертизы.

Следующим этапом считается проведения полевых работ или этап исследования. Данный этап подразумевает осмотр объекта и его описание, знакомства с участниками, которые решают земельный спор, а также проведения топографической и фотосъемки для составления топографического плана или абриса местности [9].

Камеральный этап будет является заключительном, так как будет выдвигаться экспертное заключение. Заключение эксперта регламентируется ст.86 ГПК РФ, где прописаны основные требования к виду и содержанию проведенной работы. В этом же этапе прикладываются имеющиеся приложения. Которые были наработаны в результате экспертизы. Обязательным условием считается наличие печатей кадастрового инженера, на каждом бланке заключения об проведенной экспертизе.

Законодатель регламентирует содержание заключения судебного эксперта лишь в самых общих чертах. Посвященные заключению судебной экспертизы ст. 86 АПК РФ, ст. 204 УПК РФ, ст. 86 ГПК РФ, пункт 5 ст. 26.4 КоАП РФ довольно близки по содержанию ст. 25 ФЗ ГСЭД. В них указывается, что заключение дается экспертом только в письменной форме, подписывается им и должно содержать подробное описание произведенных исследований, сделанные в результате их вывода и обоснованные ответы на поставленные следствием и судом вопросы [6].

Заключение судебной экспертизы, форма и содержание которого практически не различаются в уголовном, гражданском и арбитражном процессе, традиционно имеет определенную структуру и обычно состоит из нескольких частей.

Вводная часть

— Номер и наименование дела, по которому назначена экспертиза

— Краткое описание обстоятельств дела, имеющих отношение к исследованию

— Сведения об органе и лице, назначившем экспертизу, правовых основаниях для назначения экспертизы (постановление или определение)

— Наименование экспертного учреждения, исходные сведения о лице, производившем экспертизу

— Род и вид экспертизы

В исследовательской части подробно описывается:

— Состояние этих объектов и сравнительных образцов

— Процесс исследования по стадиям с описанием его методики, условий применения тех или иных методов.

В последней части заключения излагаются выводы, т.е. даются ответы на вопросы, поставленные на разрешение экспертизы. Вывод эксперта – это краткий, точно сформулированный, не допускающий неоднозначного толкования ответ эксперта на поставленный вопрос.

Данный порядок действий является общим, поэтому в зависимости от вида земельного спора, может подстраиваться под другие обстоятельства. Землеустроительная экспертиза не имеет четкого порядка выполнения, но регулируется Земельным кодексом РФ и Гражданским процессуальный кодекс РФ, а также регламентируется Росреестра.

Государственным судебным экспертом является аттестованный работник государственного судебно-экспертного учреждения, производящий судебную экспертизу в порядке исполнения своих должностных обязанностей [10].

Должность эксперта в государственных судебно-экспертных учреждениях может занимать гражданин Российской Федерации, имеющий высшее образование и получивший дополнительное профессиональное образование по конкретной экспертной специальности в порядке, установленном нормативными правовыми актами соответствующего уполномоченного федерального государственного органа.

Должность эксперта в экспертных подразделениях федерального органа исполнительной власти в области внутренних дел может также занимать гражданин Российской Федерации, имеющий среднее профессиональное образование в области судебной экспертизы.[10].

Определение уровня квалификации экспертов и аттестация их на право самостоятельного производства судебной экспертизы осуществляются экспертно-квалификационными комиссиями в порядке, установленном нормативными правовыми актами соответствующего уполномоченного федерального государственного органа. Уровень квалификации экспертов подлежит пересмотру указанными комиссиями каждые пять лет.

В целях обеспечения единого научно-методического подхода к производству судебных экспертиз создано Федеральное бюджетное учреждение Российский федеральный центр судебной экспертизы – специализированное научно-исследовательское учреждение Министерства юстиции России, предназначенное для удовлетворения потребностей судов, органов предварительного следствия и дознания в судебных экспертизах в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации, целью деятельности которого является защита интересов государства, прав и свобод гражданина, прав юридического лица посредством проведения объективных, научно обоснованных судебных экспертиз и экспертных исследований.

В соответствии с Положением о Министерстве юстиции РФ, утвержденным Указом Президента РФ от 13.10.2004 № 1313, Министерство юстиции РФ осуществляет нормативно-правовое регулирование деятельности судебно-экспертных учреждений Минюста России, а также организационное и методическое руководство их деятельностью.

По окончанию года выпускается информационно-статистический сборник, где прописаны основные итоги деятельности Федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждений Минюста России.

В 2022 году к приказу Минюста России от 27.12.12 № 237 « Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в СЭУ Минюста России, и Перечня экспертных специальностей по которым предоставляется право самостоятельного производства судебных экспертиз» включена новая экспертная специальность 27.2 « Исследование объектов землеустройства с целью определения их рыночной и иной стоимости»

Мониторинг деятельности ФБУ Алтайская ЛСЭ Минюста России представлен в таблице 1.

Таблица 1 - Сведения о количестве судебных экспертиз и экспертных исследований, выполненных СЭУ Минюста России в 2020 -2022 году

СЭУ	2020 год			2021 год			2022 год		
	Судебные экспертизы	Экспертные исследования	Всего	Судебные экспертизы	Экспертные исследования	Всего	Судебные экспертизы	Экспертные исследования	Всего
Алтайская ЛСЭ	1934	106	2040	2191	111	2302	2254	179	2433

Таким образом, на протяжении 3х лет количество судебных экспертиз и экспертных исследований, выполненных в Алтайская ЛСЭ Минюста России, возрастает.

Данные по проведению землеустроительной судебной экспертизы отражены в таблице 2.

Таблица 2 - Сведения о землеустроительной судебной экспертизы за 2020 -2022гг

СЭУ	2020 год				2021 год				2022 год			
	По уголовным делам	По гражданским делам	По арбитражным делам	По административным делам	По уголовным делам	По гражданским делам	По арбитражным делам	По административным делам	По уголовным делам	По гражданским делам	По арбитражным делам	По административным делам
27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности	3	2	0	0	5	7	0	0	0	15	0	7
27.2 «Исследование объектов землеустройства с целью определения их рыночной иной стоимости» с 2022 года	-	-	-	-	-	-	-	-	4	2	0	2

Таким образом, исходя из таблицы видно, что с каждым годом проведение землеустроительной судебной экспертизы возрастает, что непосредственно влияет на ее актуальность.

На основании практики проведения землеустроительной экспертизы можно заключить, что судебные споры возникают по большей части не по вине правообладателей земельных участков, а из-за наличия ошибок и неточностей в различного рода землеустроительной и кадастровой документации, отсутствия единой информационной системы кадастра объектов недвижимости, несогласованности кадастровых органов, в том числе зачастую из-за халатного отношения к оформлению документации и выполнению землеустроительных и кадастровых работ.

Землеустроительная экспертиза имеет важное значение при решении земельных споров, так, как только путем тщательного обследования и изучения можно прийти к верному решению, которое повлечет за собой решение спора. Экспертиза является трудной работой, которая имеет свои особенности при условиях различного уровня и стоит понимать, что для проведения такой комплексной работы эксперт должен обладать высоким, уровняем знаний и навыков, так как любая деталь может изменить заключительное решение экспертизы.

Библиографический список

1. Ананичева, Е.П. Понятие, виды и особенности судебной землеустроительной экспертизы / Е.П. Ананичева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2016. — №7

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. от 2.08.2019) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru.

3. Корухова Ю.Г. Основы судебной экспертизы. Часть I. Общая теория – М.: РФЦСЭ при Минюсте России, 1997. – 430 с

4. Пережок Э.А. Разрешение земельных споров в третейских судах // В сборнике: Актуальные проблемы современных форм защиты прав и свобод человека и гражданина Сборник научных статей и тезисов по материалам Международной научно-практической конференции. 2017. -–С. 377

5. Симонова А.А., Тихонова К.В. Специфика разрешения земельно-имущественных споров: проблемы и перспективы//Экономика и экология территориальных образований. 2017. №о 1. -–С. 52.

6. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "« государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации"»Федорова Ю.Н. Разрешение земельных споров: актуальные проблемы теории и практики // Актуальные проблемы Российского права на современном этапе: Сб. матер. III Всерос. научно-практ. конф. -–Пенза, 2004. -–С. 201-203

7. Чеметева, Е.А. Понятие и причины возникновения земельных споров / Е.А. Чеметева // журнал Аллея науки. -–2017. Т. 3. -–No -9. -–С. 179-182

8. Чубуков, Г. В. Земельное право: учебное пособие / Г. В. Чубуков, Н. А. Волковой. – Москва: ЮНИТИ ДАНА, 2008. – 149 с

9. Юрлова, А. А. Осуществление землеустроительной экспертизы при решении земельных споров / А. А. Юрлова, А. А. Матвеева, П. Вавулина // Московский экономический журнал. – 2019. – № 12. – С. 6.

УДК 351:354

Лучникова Н.М., зав. кафедрой, luchnikova@asau.ru
Семенова Е.К., студентка, wow04.22@mail.ru
Алтайский государственный агарный университет, Россия, Барнаул

РАБОТА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА

Аннотация: *В статье рассматриваются понятие, цели деятельности, основные задачи и функции многофункционального центра (МФЦ). На данную организацию возлагаются функции по оказанию массовых, общественно значимых государственных и муниципальных услуг физическим и юридическим лицам в режиме «одного окна».*

Ключевые слова: государственные и муниципальные услуги, многофункциональный центр, режим «одного окна», мои документы, МФЦ

OPERATION OF THE MULTIFUNCTIONAL CENTER

Annexation: The article discusses the concept, goals of activity and the main functions of a multifunctional center (MFC). This organization is entrusted with the functions of providing mass, socially significant state and municipal services to individuals and legal entities in the "“ingle window"”mode.

Keywords: state and municipal services, multifunctional center, one-stop shop, my documents, MFC

Введение В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг представляет собой организацию, созданную в организационно-правовой форме государственного или муниципального учреждения (в том числе являющуюся автономным учреждением), и уполномоченную на ор-

ганизацию предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе в электронной форме, по принципу «одного окна». Данный принцип предусматривает предоставление государственной или муниципальной услуги после однократного обращения заявителя с соответствующим запросом.

Основная задача центров -–комплексное и оперативное решение вопросов граждан в удобном для них месте и режиме с помощью квалифицированного персонала, исключающее обращение в разные ведомства и организации для получения одной (государственной или муниципальной) услуги [1].

Понятие многофункционального центра.

Многофункциональный центр -–это специальное учреждение, выполняющее обязанности многих государственных служб. Они обеспечивают быстрое и комфортное получение услуг, дают возможность получения одновременно несколько взаимосвязанных услуг, предоставляют достоверную и актуальную информацию, необходимую для получения услуг.

Иными словами, эта организация предоставляет муниципальные и государственные услуги для предприятий и для населения. Также МФЦ является своеобразным посредником между органами исполнительной власти и гражданами страны. Плюсы работы такой организации -–концентрация на максимально удобном для человека общении и предоставлении услуг, исключая бюрократию и долгое, некомфортное ожидание в очередях.

Цели деятельности многофункционального центра Высокая сложность бюрократической системы зачастую превращала для рядового гражданина процедуру подачи заявлений, регистрацию прав собственности, получение справок и пр. в сложную и запутанную задачу. На решение вопросов требовалось потратить большое количество времени, без гарантии того, что результат будет достигнут. В связи со сложившейся ситуацией, правительством было принято решение о создании МФЦ во всех крупных населенных пунктах страны [2].

Основными целями создания МФЦ является:

1. упрощение процедур получения государственных и муниципальных услуг за счет реализации принципа «одного окна»;

2. сокращение временных и финансовых затрат на получение услуги, в том числе на получение информации (сбор справок и сведений, необходимых для получения услуги), время в пути до места предоставления, время ожидания в очереди, время общения с чиновниками;

3. повышение информированности граждан и юридических лиц о порядке, способах и условиях получения государственных и муниципальных услуг;

4. повышение комфортности для заявителей в процессе получения государственных и муниципальных услуг;

5. повышение удовлетворенности получателей государственных и муниципальных услуг их качеством;

6. противодействие коррупции, ликвидация рынка посреднических услуг при предоставлении государственных и муниципальных услуг;

7. внедрение практики интерактивного взаимодействия с заявителями при предоставлении государственных и муниципальных услуг;

8. развитие и совершенствование межведомственного взаимодействия различных федеральных, краевых и муниципальных служб, организаций;

Функции МФЦ:

1. работа по приему документов, необходимых для получения государственной (муниципальной) услуги, по первичной обработке документов, по выдаче заявителю результата предоставления государственной (муниципальной) услуги;

2. взаимодействие с заявителями, а также с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении соответствующих государственных и муниципальных услуг, в соответствии с соглашениями о взаимодействии по организации предоставлении услуг между МФЦ и указанными органами;

3. информирование и консультирование заявителей по вопросам организации предоставления государственных и муниципальных услуг в МФЦ;

4. доставку необходимых документов из МФЦ в соответствующие территориальные органы федеральных органов исполнительной власти, исполнительные органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации, участвующие в предоставлении соответствующих государственных и муниципальных услуг, а также доставку результатов предоставления государственных и муниципальных услуг;

5. иные функции, указанные в соглашении о взаимодействии.

Задачи МФЦ:

1. оказание содействия субъектам малого и среднего предпринимательства при предоставлении государственных и муниципальных услуг;

2. открытость и прозрачность порядка предоставления государственных и муниципальных услуг для населения;

3. сокращение количества документов, необходимых для получения государственных и муниципальных услуг;

4. сокращение сроков предоставления государственных и муниципальных услуг;

5. повышение эффективности межведомственного взаимодействия при предоставлении государственных и муниципальных услуг;

6. противодействие коррупции при предоставлении государственных и муниципальных услуг;

7. повышение удовлетворенности заявителей качеством предоставления государственных и муниципальных услуг [3].

Заключение Многофункциональные центры организуются на территории субъектов Российской Федерации и муниципального образования для улучшения качества, упрощения, ускорения и доступности государственных и муниципальных услуг. Направление деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг осуществляется по плану Минэкономразвития, МФЦ -–это учреждение уполномоченное субъектом РФ, в котором гражданам предоставляется комплекс взаимосвязанных государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна» и направлена на реализацию упрощения операций и процедур по получению государственных и муниципальных услуг.

С 2012 г. в РФ начали функционировать многофункциональные центры по предоставлению государственных услуг, их работа организована по принципу «одного окна», что позволило освободить потребителей государственных услуг от получения лишних информационно-справочных документов и платежей посредникам за их содействие в оказании услуги, а так же значительно сократить время и получать услуги, начиная от подачи заявления до выдачи результатов решения, в одном месте.

В субъектах Российской Федерации принцип «одного окна» реализуется в системе межведомственного электронного взаимодействия, в многофункциональных центрах и на портале государственных услуг. Принцип «одного окна» при предоставлении услуг предусматривает исключение или максимально возможное ограничение участия заявителей (граждан, юридических лиц и др.) в процессах сбора из разных инстанций и предоставления в другие инстанции документов и справок, подтверждающих права заявителей на получение услуг. Каждый гражданин имеет право на обращение в государственные органы власти -–это главная составляющая часть правового статуса человека и гражданина любого развитого демократического, правового государства, видящего защиту прав и свобод каждого гражданина своей первостепенной задачей.

Библиографический список

1. Мои документы. Государственные и муниципальные услуги. Краткая информация о МФЦ // [Электронный ресурс] — URL: https://mfc22.ru/about/info/

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2012 г. N 1376 г. Москва "«б утверждении Правил организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг"»// [Электронный ресурс] — URL: http://pravo.gov.ru/

3. Федеральный закон от 27.07.2010 N 210-ФЗ "«б организации предоставления государственных и муниципальных услуг"»// [Электронный ресурс] -–URL: http://www.consultant.ru/

УДК 528.441.1.

Медведев К.А. студент medvedev@mail.ru
Соврикова Е.М. доцент, к.с.-х,н. sovriokova_katya@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ЕГРН С ПОМОЩЬЮ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ

Аннотация: Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. (Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Ключевые слова: кадастровая карта, информация, площадь, земельный участок, публичная кадастровая карта, дежурная кадастровая карта, единый государственный реестр недвижимости.

PROVISION OF USRN INFORMATION USING A PUBLIC CADASTRAL MAP

Annotation: Cadastral maps are thematic maps compiled on a cartographic basis, on which information contained in the Unified State Register of Real Estate is reproduced in graphic and text form. (Federal Law of July 13, 2015 N 218-FZ).

Key words: cadastral map, information, area, land plot, public cadastral map, duty cadastral map, unified state register of real estate.

Целью данной работы является разобраться, что такое публичная кадастровая карта и какую на сегодня информацию она содержит.

Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации. Сервис предлагает пользователю удобные инструменты для работы с картой, получения сведений государственного кадастра [1].

В соответствии с этой статьей Федерального закона № 218-ФЗ кадастровые карты представляют собой: составленные на картографической основе тематические карты, на которых, в графической форме и в текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

При этом кадастровые карты подразделяются на: публичные кадастровые карты -– кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц; дежурные кадастровые карты -–кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся: органом регистрации прав на объекты недвижимости, в частности, земельные участки, (Росреестром) в электронной форме.

Публичные кадастровые карты: подлежат размещению на официальном сайте Росреестра для просмотра без подачи запросов и взимания платы; состав сведений, содержащихся в публичных кадастровых картах, устанавливается органом нормативно-правового регулирования (Росреестром); на публичных кадастровых картах также воспроизводятся дополнительные сведения, представленные в орган регистрации прав (Росреестр) федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления; состав, перечень таких сведений, порядок и способы их представления в орган регистрации прав (Росреестр) определяются Правительством РФ.

Публичная кадастровая карта Росреестра – это электронный сервис, который размещен на официальном интернет-ресурсе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

В публичной кадастровой карте содержится: информация и параметры объектов недвижимости (земельных участков), прошедших процедуру кадастрового учета и занесенных в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В соответствии со статьей 12 Федерального закона № 218-ФЗ публичная кадастровая карта: находится в свободном доступе и ведется на принципах открытости и доступности, она постоянно обновляется и содержит актуализированную информацию [3].

Публичная кадастровая карта – электронный справочный ресурс, созданный на основе: картографических карт России и сведений Государственного кадастра объектов недвижимости. На рис.1 представлен фрагмент публичной кадастровой карты

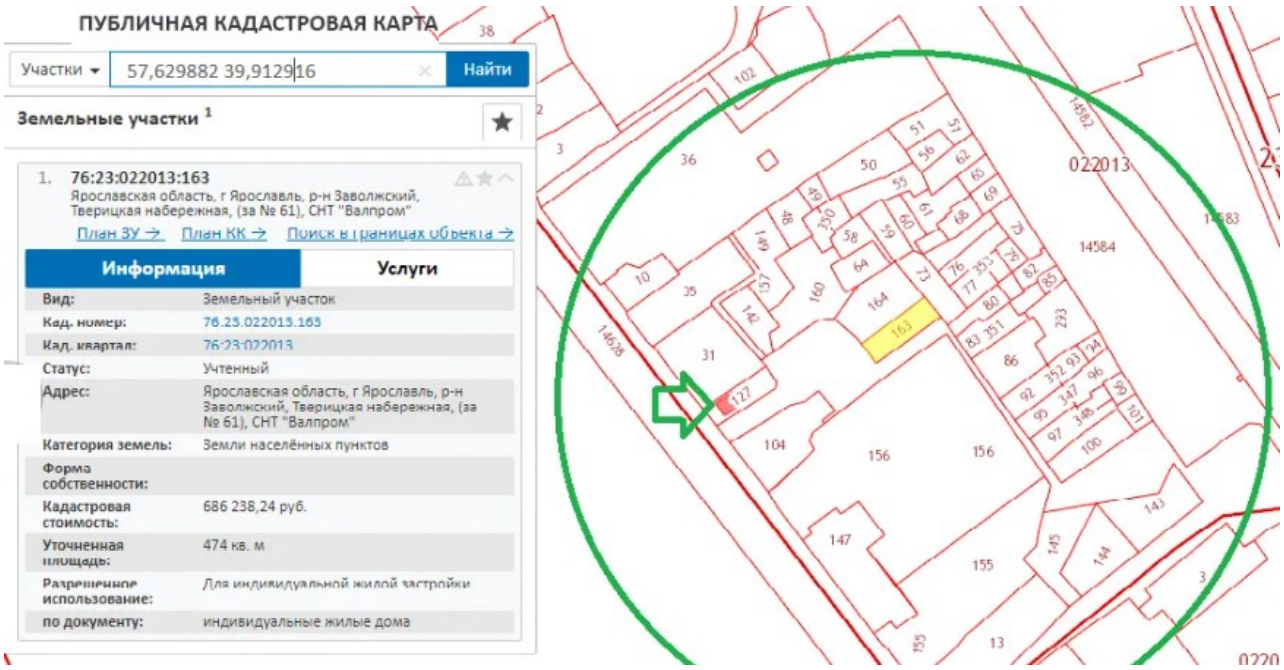


Рисунок 1 – Фрагмент публичной кадастровой карты

Каждый объект недвижимости (земельный участок) в РФ должен пройти процедуру оформления и постановки на кадастровый учет с присвоением ему уникального кадастрового номера. Эта система кадастрового учета работает в нашей стране с 2013 года в отношении всех земельных участков и строений любого типа. Функции регистрации и ведения баз данных по вновь вводимым и уже существующим объектам недвижимости возложены на Росреестр.

Вся информация по объектам недвижимости заносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) Росреестра и может быть предоставлена по запросу в виде выписки из ЕГРН или на общедоступном ресурсе Росреестра -–rosreestr.ru. Поскольку сведения

из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Росреестра являются открытыми, то любое заинтересованное лицо имеет право ознакомиться с некоторыми общими характеристиками интересующих их объектов недвижимости, обратившись к электронному сервису Росреестра -–публичной кадастровой карте Росреестра.

Сервис предлагает пользователю удобные инструменты для работы с картой, получения сведений государственного кадастра недвижимости, поиска объектов недвижимости и единиц кадастрового деления. С помощью Публичной кадастровой карты пользователь, не выходя из дома, может получить справочную информацию о полном кадастровом номере, адресе и площади объекта недвижимости, внесенных в ЕГРН. Кроме того, пользователь может получить информацию о подразделениях территориального органа Росреестра, обслуживающих объект недвижимости, с указанием наименования подразделения, адреса и телефона офиса приема [3].

Сервис Публичной кадастровой карты открыт 1 марта 2010 года. Нормативное основание : Согласно п. 4 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц, - публичные кадастровые карты. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети «Интернет».

Состав сведений публичных кадастровых карт определен Приказом Минэкономразвития России от 19 октября 2009 г. N 416 «Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт» (в ред. Приказов Минэкономразвития России от 11 апреля 2011 N 162, от 06 апреля 2012 N 189) [2].

Цели и преимущества публичной кадастровой карты: повышение качества и доступности государственных услуг, более открытый характер информационного взаимодействия граждан и организаций с государственными органами, упрощение процесса запроса и получения сведений (сокращение очередей, оптимизация ресурсов), сокращение времени на обработку и подготовку сведений по запросам работниками органа кадастрового учета, возможность экстерриториального получения сведений, и тд.

Информация, которая может быть получена посредством Публичной кадастровой карты о земельном участке, сведения о котором внесены в кадастр: полный кадастровый номер земельного участка; адрес земельного участка, внесенный в государственный кадастр недвижимости; статус кадастровых сведений о земельном участке; дата постановки на учет; категория земель; вид использования; площадь земельного участка по документам; кадастровая стоимость; форма собственности; ФИО кадастрового инженера или наименование кадастровой организации; дата обновления сведений о земельном участке на Публичной кадастровой карте [4].

Есть ряд причин по которым сведения из публичной кадастровой карты не возможно получить, так как публичная кадастровая карта– это справочно-информационный ресурс, предоставляющий сведения только о тех земельных участках, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) с определенными границами. Довольно частой и неочевидной причиной отсутствия земельного участка на карте является использование не официальной версии Публичной кадастровой карты, другая причина заключается в том, что у земельного участка не установлены границы в соответствии с требованиями действующего законодательства. Иными словами – правообладателем не проведено межевание участка. До 2001 года процедура межевания не была обязательной, поэтому многие участки зарегистрированы без координат. Соответственно, из-за отсутствия точных сведений о местонахождении объект недвижимости не может быть отображен на карте. Также неоднократно менялись нормативы измерений координат. Поэтому границы участков, отмежеванных до 2001 года, а также в период 2001–2009 годов, могут быть не внесены в ЕГРН и на Публичную кадастровую карту.

Условия использования: Любая информация, размещенная на публичной кадастровой карте, включая картографические материалы, предназначена исключительно для некоммер-

ческого использования. Пользователь должен самостоятельно оценивать все риски, связанные с использованием данных и Публичной кадастровой карты, включая оценку их надежности, полноты или полезности. Пользователь самостоятельно несет все риски любого использования (невозможности использования) данных. Публичная кадастровая карта не гарантирует достоверность, точность, полноту и своевременность данных, степень соответствия данных запросам пользователя и потребностям.

Библиографический список

1. Понятие Публичной кадастровой карты Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://studfile.net/preview/14788651/page:3/ (дата обращения 17.04.2023)
2. Публичная кадастровая карта Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://publichnayakadastrovayakarta.ru/ (дата обращения 17.04.2023)
3. Законодательство о кадастровых картах Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа:https://moiprava.info/semya-i-zhilishche/zemelnoe-pravo/428-publichnaya-kadastrovaya-karta-rosreestra (дата обращения 17.04.2023)
4. Кадастр. Публичная кадастровая карта что дает? Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа:http://topograd.ru/kadastr/98-publichnaya-kadastrovaya-karta-chto-daet (дата обращения 17.04.2023)

УДК 528.44

Нофиков Д.Н. студент damirnofikov@gmail.com
Комиссаров А.В. д-р. с.х.наук, профессор**,** alek-komissaro@yandex.ru
ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ, Уфа

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЁМ ОБЪЕДИНЕНИЯ

Аннотация: В данной статье описываются особенности проведения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем объединения, а именно описана нормативно-правовая основа, требования к объединяемым земельным участкам, порядок их объединения, а также проводимые кадастровым инженером работы при осуществлении данной процедуры.

Ключевые слова: кадастровый инженер, ЕГРН, собственность, межевой план, кадастровый учет

CADASTRAL WORKS TO FORM A LAND PLOT BY MERGING

Abstract: This article describes the peculiarities of cadastral works in connection with the formation of a land plot by merging, namely describes the legal framework, the requirements to the land plots to be merged, the order of merging, as well as the cadastral engineer works during the implementation of this procedure.

Key words: cadastral engineer, EGRN, property, boundary plan, cadastral registration

Кадастровые работы — это действия по сбору необходимой информации об объекте недвижимости или его части и воссоздание ее в документальном виде для постановки этого объекта на кадастровый учет с последующей государственной регистрацией прав на данный объект. [2]

Нормативно-правовую основу выполнения вышеуказанных работ составляют законы и подзаконные акты:

– земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ), который регламентирует способы образования земельных участков. В ч. 1 ст. 11.2 этого закона прописано: земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. [1]

– федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "« кадастровой деятельности"»(далее – ФЗ №221). ФЗ №221 регулирует отношения, возникающие при выполнении кадастровых работ при образовании земельных участков (п. 1 ст.1).

– федеральный закон "« государственной регистрации недвижимости"»от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – ФЗ №218). В соответствии с п. 1 ст. 22 ФЗ №218 межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках. [9]

– приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 "«б утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания (далее – приказ № П/0393).

– приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее — приказ № П/0592).

Согласно статье 11.2 ЗК РФ под образованием земельных участков понимается раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выделение из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Государственный кадастровый учет недвижимости подтверждает существование земельного участка с характеристиками, которые позволяют определить его в качестве индивидуально-определенной вещи. [4]

В данной статье рассматриваются кадастровые работы при образовании земельного участка путём объединения.

Для составления текстовой части межевого плана требуется сбор исходной информации, а для изготовления графической части межевого плана необходимо выполнить полевые измерения основным документом регламентирующим требования по определению границ земельных участков является приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "«б утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания"» [6]

По результатам кадастровых работ подготавливается документация, включающая в себя сведения для осуществления кадастрового учета объекта недвижимости. Осуществлять кадастровую деятельность могут только кадастровые инженеры, которые имеют специальное образование, аттестат кадастрового инженера и состоят в саморегулируемом организации.

В статье 37 ФЗ №221, сказано то, что межевой план является одним из разновидностей результатов кадастровых работ. [10]

Межевой план состоит из двух частей: текстовой и графической. Вышеуказанные части делятся на разделы, обязательные для включения в состав плана, и разделы, включение которых зависит от вида кадастровых работ. [7]

Разделы межевого плана можно условно разделить на три группы:

1. Общие сведения о кадастровых работах, исходные данные, сведения о выполненных измерениях и расчетах, схема расположения земельных участков, а также чертеж земельных участков и их частей. Эта информация является обязательной при любых типах кадастровых работ.

2. Сведения об уточняемых земельных участках или о частях земельного участка, заключение кадастрового инженера и акт согласования местоположения границ земельного участка. Эти разделы включаются в состав межевого плана в случае уточнении границ и площади земельного участка.

3. Схема геодезических построений и абрисы узловых точек границ земельных участков, включаемые в состав межевого плана в связи с особенностями объекта недвижимости. Схема геодезических построений, как правило, включается в состав межевого плана, так как необходима для обоснования выбора метода определения координат узловых точек земельного участка при уточнении его границ [3]

Кадастровые работы состоят из технологически связанных между собой этапов: подготовительного, полевого и камерального.

На подготовительном этапе осуществляется сбор необходимой информации для составления межевого плана: выписка из ЕГРН, правила землепользования и застройки и каталог координат пунктов геодезической сети. Каждый документ имеет свой номер и дату выдачи.

Выписка из ЕГРН -–основной документ, который утверждает, что здание, жильё, машино-место или участок земли встали на кадастровый учёт, а также имеют зарегистрированные права на них.

В нашем случае объединялись участки с кадастровыми номерами 02:56:050302:140 и 02:56:050302:275. Земельный участок 02:56:050302:140 площадью 451 кв.м. имеет на своей территории жилой дом с кадастровым номером 02:56:050302:869 общей площадью 35.2 кв.м. Земельный участок 02:56:050302:275 площадью 528 кв.м. не имеет на своей территории иных объектов недвижимости. Общая площадь объединённых участков составляет 979 кв.м.

Правила землепользования и застройки (далее — ПЗЗ) — это документ, который определяет правила использования земельных участков в соответствии с их назначением и установленными границами.

ПЗЗ содержит информацию о разрешенных видов использования земли, параметрах застройки, требованиях к озеленению и благоустройству территории, а также о мероприятиях по охране окружающей среды и сохранению природных ресурсов. ПЗЗ является основным инструментом градостроительного планирования и регулирования использования земельных участков в городах и населенных пунктах.[8]

Во время подготовительных работ были собраны сведения о геодезической основе.

Геодезическая опорная сеть (ГОС) — это совокупность ректифицированных и точно определенных пунктов, образующих специально созданную геодезическую основу для выполнения геодезических и картографических работ.

В процессе работ привязка была осуществлена к 3 пунктам: пирамиды «Стерлитамак», «Буриказган», «Байрак».Наружные знаки, центр знаки и марки у всех пунктов сохранились.

Сведения о геодезической основе представлены в системе координат МСК-02, зона 1

Полевые работы представляют собой геодезические измерения по получению узловых и поворотных точек границы земельного участка и расчета его площади. Геодезические измерения проделаны прибором ГНСС приемникомEFTm4.

EFT M4 GNSS — это современный геодезический прибор, который используется для проведения точных геодезических измерений. Он оснащен высокоточной GPS-антенной и способен работать с сигналами GPS, ГЛОНАСС, Galileo и BeiDou. EFT M4 GNSS позволяет проводить измерения углов и расстояний с высокой точностью и скоростью, что делает его незаменимым инструментом для геодезических работ. Кроме того, EFT M4 GNSS имеет удобный интерфейс и может быть легко интегрирован с другими геодезическими приборами и программным обеспечением. [5]

FT M4 GNSS имеет компактный и легкий дизайн, что делает его удобным для переноски и использования на различных объектах. Он также обладает высокой степенью защиты от пыли и влаги, что позволяет использовать его в различных погодных условиях.

Прибор имеет высокую точность измерений, благодаря использованию современных технологий и алгоритмов обработки данных. Он также может работать в режиме реального времени, что позволяет получать результаты измерений непосредственно на месте работы.

EFT M4 GNSS поддерживает различные режимы работы, включая статический, кинематический и полу кинематический режимы. Это позволяет выбрать оптимальный режим работы в зависимости от задачи и условий проведения работ.

Для удобства работы с прибором, он оснащен большим цветным сенсорным дисплеем и клавиатурой. Также имеется возможность подключения к прибору внешних устройств, таких как контроллеры и планшеты.

EFT M4 GNSS является современным и надежным геодезическим прибором, который позволяет проводить точные измерения в различных условиях и на различных объектах.

EFT M4 GNSS имеет высокую чувствительность и быстрый время захвата сигнала, что позволяет получать результаты измерений даже в условиях плохой видимости спутников. Он также имеет возможность работать в режиме RTK (Real-Time Kinematic), что позволяет получать результаты измерений с высокой точностью в реальном времени.

Прибор оснащен встроенным аккумулятором, который обеспечивает до 10 часов работы от одного заряда. Он также имеет возможность подключения к внешнему источнику питания.

EFT M4 GNSS поставляется в комплекте с программным обеспечением для обработки данных и создания карт. Он также совместим с различными ГИС-системами, что позволяет использовать его для создания точных карт и планирования работ.

Поверка геодезического прибора — это процедура проверки точности и соответствия прибора установленным стандартам и требованиям. Она проводится с целью обеспечения точности измерений и надежности результатов, получаемых при использовании прибора. Поверка проводится регулярно в соответствии с установленными правилами и нормами, а результаты ее проведения фиксируются в специальном документе — паспорте поверки. Этот документ является основой для дальнейшего использования прибора в работе.

Поверка проводится ежегодно.

Полевые геодезические измерения начинаются с рекогносцировки местности и сохранности опорной межевой сети. Необходимо составить предварительную схему расположения земельного участка, известить лица, чьи права могут быть ущемлены при проведении кадастровых работ, согласовать местоположения границ земельного участка с заинтересованными людьми.

Геодезическая съемка границ земельного участка или объектов, таких как здания и сооружения, может осуществляться с применением инструментальных и картометрических методов для точного определения их местоположения на местности.

При проведении полевого обследования границ земельных участков осуществляется тщательный поиск и дополнительное определение расположения важных поворотных точек. В ходе обследования применяются методы промеров и засечек с использованием мерной ленты для выполнения точной съемки. В результате получается подробный абрис, где определяются и восстанавливаются границы ограничений и отягощений.

Процесс установления границ представляет собой закрепление точной линии границы собственности на местности с помощью граничных знаков, а также ее регистрирование и закрепление в правовых документах с полным согласованием.

При передаче прав на владение или использование земельных участков необходимо произвести установление или восстановление границ в реальных условиях на основании существующих планово-картографических материалов. После определения границ следует закрепить их на долгий срок с помощью граничных знаков стандартизированного образца.

Проведение работ по установлению границ земельных участков на местности сопровождается согласованием границ земельного участка с владельцами земли и землепользователями смежных с ним земельных участков. Результат согласования границ

оформляется протоколом, к которому прибавляется кадастровый план земельного участка с нанесенными согласованными границами. Закрепление на местности границ осуществляется при наличии протокола согласования.

В процессе камеральных работ происходит анализ данных, полученных в результате полевых изысканий, и создание межевого плана, который является важным компонентом технической документации.

При проведении камеральных работ определяются местоположение и площадь данного земельного участка, составляется схема геодезических построений, схема расположения земельного участка, чертеж земельного участка, план границ земельного участка, акт согласования местоположения границ земельного участка, межевой план.

Перед составлением межевого плана необходимо установить наличие всех объектов на земельном участке, таких как капитальные и временные строения, объекты, подлежащие сносу и т.д. Это очень важный момент, который может иметь большое значение, особенно если планируется разделение земли. Для включения информации об объектах в план, который состоит из текстовой и графической частей, необходимо обратиться к аттестованному кадастровому инженеру. Квалификация специалиста, который будет заниматься составлением этого документа, имеет большое значение, так как от нее зависит правильность оформления земельного участка.

Содержание текстового блока межевого плана должно соответствовать всем требованиям и нормам п.5 Общих положений приказа № П/0592. В рассматриваемом в данной статье случае межевой план разрабатывается в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путём объединения земельных участков. Разделы, указанные в межевом плане: общие сведения о кадастровых работах, исходные данные, сведения о выполненных работах и расчетах, сведения об образуемых участках, сведения об обеспечении доступа, заключение, составленное кадастровым инженером.

Графическая часть содержит схемы геодезических построений, схемы расположения земельных участков, а также чертёж земельных участков и их частей.

Необходимо помнить, что межевой план может быть составлен как в печатном, так и в электронном виде. При этом, для печатной версии требуется соблюдение стандартных требований к документам с юридической ценностью: использование бумаги формата А4, отсутствие исправлений (в случае необходимости изменения необходимо заверить подписью и печатью кадастрового инженера), сквозная нумерация листов и заверение каждого листа подписью и печатью кадастрового инженера.

При определении стоимости выполненных кадастровых работ мы воспользовались Приказом МЭР от 18 января 2012 г. №14 "«б утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана"»

Выполненная работа: подготовительные работы, изучение документов, полевое обследование геодезической основы, составлен разбивочный чертёж, определены координаты пунктов съемочного обоснования, определены координаты характерных точек границ земельного участка, выполнены чертежи межевого плана, оформлен межевой план.

Наши расчёты показали, что для выполнения работы необходимо 59 человеко-часа, что в переводе на цену нормативного человеко-часа составляет 30239 рублей.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. от 2.08.2019) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru

2. Зибинина, А. П. Законодательство о кадастровой деятельности и процедуры межевания земельных участков в России / А. П. Зибинина // Вопросы устойчивого развития общества. – 2022. – № 7. – С. 608-636. – EDN TCILOS.

3. Измайлова, Е. В. Особенности проведения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границы и площади земельного участка / Е. В. Измайлова, А. В. Комиссаров // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью : Сборник статей II Национальной научно-практической конференции, Екатеринбург, 07 апреля 2020 года / Отв. редактор Е.А. Акулова. – Екатеринбург: Уральский государственный горный университет, 2020. – С. 166-175. – EDN WCFCPG.

4. Комиссаров, А. В. Кадастровые работы в связи с образованием земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности / А. В. Комиссаров, В. А. Ишмухаметов // Геодезия, землеустройство и кадастры: вчера, сегодня, завтра : Сборник материалов международной научно-практической конференции, посвящённой 95-летию землеустроительного факультета Омского ГАУ, Омск, 29–30 марта 2017 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2017. – С. 269-273. – EDN ZISJKJ.

5. Макаренко, А. В. О прогрессе в геодезических методах измерений / А. В. Макаренко, В. И. Марасин, С. А. Макаренко // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). – 2021. – № 1(12). – С. 102-106. – EDN HEZAGS.

6. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 N 90 "«б утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/

7. Приказ Росреестра от 14 дек. 2021 г. № П/0592: об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: зарегистрировано в Минюсте России 31 мар. 2022 № 68008

8. Седых, В. В. Правила землепользования и застройки: понятие и для чего они нужны / В. В. Седых // . – 2021. – Т. 1, № 9(60). – С. 75-79. – EDN LZVPQA.

9. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»: от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 13.07.2015 г.: одобр. Советом Федерации 8.07.2015 г.:// Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru

10. Федеральный закон «О кадастровой деятельности»: от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru

УДК 332.334.2

Пех А.А., ст. преподаватель, artur.gejmer@mail.ru
Дудиева Д.С., студент, dzerassa.dudieva@mail.ru
Туаева, Л.В., студент, tuayeva.l@mail.ru
Бурнацева М.А., магистрант, burnastimadina@mail.ru
ФГБОУ ВО Горский государственный аграрный университет, Владикавказ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОТЫ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ В БРУТСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ПРАВОБЕРЕЖНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ В 2023 ГОДУ

Аннотация. В статье рассмотрена проблема отсутствия полноты сведений ЕГРН о земельных участках в Брутском СП Правобережного района РСО-Алания в 2023 году. При-

менен картометрический, а также авторский методы. Установлено, что полнота сведений государственного регистра средняя и не превышает 51,63%, показатели регистрируемости земельных участков составляют 5,8 наделов в год. При сохранении текущих тенденций к 2030 году полнота сведений ЕГРН составит 61,58%, к 2040 году достигнет отметки в71,53%.

Ключевые слова: Кадастр, земельные участки, реестр, границы, сведения, ЕГРН

DETERMINATION OF THE COMPLETENESS OF THE INFORMATION OF THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE ON LAND PLOTS IN THE BRUTSK RURAL SETTLEMENT OF THE PRAVOBOREZHENJE MUNICIPAL DISTRICT OF RSO-ALANIA IN 2023

Annotation.The article deals with the problem of the lack of completeness of information from the EGRN on land plots in the BrutskyRS of the Pravoberezhny district of North Ossetia-Alania in 2023. Applied cartometric, as well as the author'' methods. It has been established that the completeness of the information of the state register is average and does not exceed 51,63%, the registration rate of land plots is 5,8 allotments per year. If current trends continue, by 2030 the completeness of EGRNinformation will be 61,58%, by 2040 it will reach 71,53%.

Keywords: Cadastre, land plots, register, borders, information, EGRN

В современных условиях развития земельно-имущественных отношений вопросы становления достоверной и полной базы земельно-кадастровых данных выходят на первый план. Связано это с тем, что существование банков и баз земельно-кадастровых данных, содержащих актуальные сведения обо всех учтенных объектах недвижимости (земельных участках, зданиях, сооружения, машинно- местах и другие) определяет для органов государственной и местной власти, возможность прогнозировать и планировать развитие административно-территориальных и муниципальных образований, сельских и городских населенных пунктов, отдельных территориальных зон, с учетом экономической, информационной, технико-технологической, правовой, социальной составляющей системы земельно-учетных и земельно-регистрационных мероприятий [1, 3].

Среди наиболее значимых проблем формирования достоверной базы данных, представленной в форме Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), главного информационного ресурса Управления Росреестра, является проблема отсутствия полноты такого реестра данными обо всех существующих земельных участках и зданиях, находящихся в собственности частных лиц в границах конкретного муниципального или публично-правового образования [2, 5]. Поскольку базой данных ЕГРН пользуются и налоговые органы (при определении или уточнении величины индивидуально-безвозмездных выплат, при расчете размера земельного налога или налога на имущество частных лиц), достоверность главного регистра органа кадастрового учета должна быть безусловной [4, 6]. В реальности ситуация с безусловной достоверностью сведений, а также полнотой данных ЕГРН об объектах недвижимости не столь радужная. Многие собственники земельных участков и зданий не спешат узаконивать свое имущество в органе кадастрового учета, стараясь избежать уплаты полного размера налога за владение недвижимым имуществом. Такое избегание уплаты индивидуально-безвозмездных выплат отрицательно сказывается на показателях не только полноты, но и достоверности сведений государственного реестра, влечет за собой снижение эффективности системы управления земельно-имущественным комплексом населенных пунктов. В этой связи очень актуальными являются мероприятия по мониторингу полноты сведений ЕГРН в муниципальных образованиях, уточнению показателя полноты сведений ЕГРН в зависимости от периодов наблюдений.

Целью исследований является определение полноты сведений Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках в Брутском сельском поселении Правобережного муниципального района РСО-Алания в 2023 году.

Для достижения поставленной цели следовало решить следующие задачи: изучить пространственные характеристики сельского поселения, проанализировать структуру кадастрового деления территории Брутского сельского поселения, выявить основные показатели регистрируемости земельных участков за период с 2018 по 2022 гг., сопоставить количество земельных участков с установленной границей и без установленной границы, спрогнозировать изменение показателей эффективности на период до 2030 и 2040 годов.

Научная новизна исследований состоит в использовании комплексного подхода при изучении показателей полноты сведений государственного реестра недвижимости. Изыскания подобного рода на территории Брутского сельского поселения проводятся впервые.

Материалом для исследований послужили сведения геопортала «Публичная кадастровая карта» Росреестра, геопортал «Geobridge», документы территориального планирования Правобережного района РСО-Алания и Брутского сельского поселения. Полнота сведений ЕГРН определялась авторским методом, предложенным А.А. Пех, Л.М. Хугаевой, Л.Ж. Басиевой и А.Х. Козыревым. В качестве основных показателей использованы сведения о наличии или отсутствии данных о существовании границ у земельных участков и объектов капитального строительства в черте конкретного населенного пункта. Сущность данной методики состоит в сопоставлении земельных участков (и объектов капитального строительства) в зависимости от наличия или отсутствия установленной межи. При соотношении земельных участков с установленной границей (и ранее учтенных) к земельным участкам без установленной границы менее 15-30%, полнота сведений Единого государственного реестра недвижимости считается низкой, при соотношении в 30-45% – недостаточной, при соотношении в 45-65% – средней, при соотношении в 65-80% – высокой, при соотношении выше 80-90% – достаточной. Также существует параметр «абсолютная полнота», при котором соотношение земельных участков с установленной границей преодолевает показатель в 99%.

Практическая значимость работы заключается в том, что полученные данные могут быть использованы органами государственной и местной власти при разработке дорожной карты развития населенных пунктов, корректировки вектора проводимой ими земельной и фискальной политики.

Объект исследований – Брутское сельское поселение, является одноименным муниципальным образованием Правобережного района РСО-Алания, расположено в юго-западной части района, в 10 км к северо-западу от районного центра – города Беслан и в 35 км от республиканского центра – города Владикавказ. В 2022 году численность проживающих в селении не превышала 1,6 тыс. человек. Площадь муниципального образования составляет 24,51 км^2. Брутское сельское поселение является седьмым по площади сельским поселением района и седьмым по количеству проживающих людей (рис. 1а). Земельно-кадастровым делением территории Правобережного района РСО-Алания, району присвоен кадастровый номер 15:03, а Брутскому сельскому поселению, как кадастровому массиву, кадастровый номер 15:03:0090 «Брутский». В границах кадастрового массива 15:03:0090 располагается 20 кадастровых кварталов с номерами от 15:03:0090101 до 15:03:0090120 с уникальной конфигурацией, т.е. их геометрические параметры не соответствуют типичным параметрам кварталов (прямоугольник, квадрат), а количество характерных (поворотных) точек границ таких кварталов превышает 5-8 единиц (рис. 1б).

С 2018 по 2022 гг. на государственный кадастровый учет было поставлено 29 земельных участков, их которых 89,7% являются участками классификатора вида разрешенного использования 2.2 «для ведения личного подсобного хозяйства усадебного типа». Данный разрешенный вид использования предполагает возможность застройки наделов объектами жилого фонда – индивидуальными жилыми домами. Средний показатель регистрируемости за изучаемый период составил 5,8 участков в год (рис. 2а). Используя инструментарий геопортала ПКК Росреестра определили, что общее количество земельных участков в сельском поселении, в границах категории населенные пункты, составляет 583 единицы, в т.ч. с установленными границами 301 надел (или 51,63%) (рис. 2б).



Рисунок 1 – Брутское сельское поселение на спутниковом снимке (а)
и Публичной Кадастровой Карте Росреестра (б)

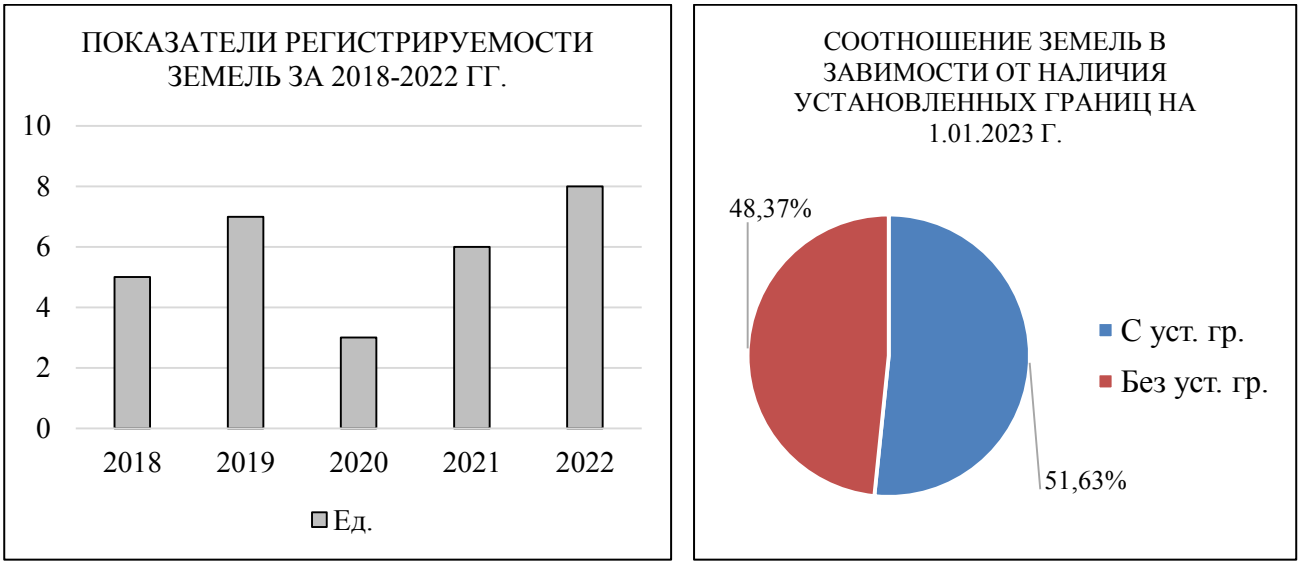


Рисунок 2 – Показатели регистрируемости земельных участков в Брутском СП
за 2018-2022 гг. (а) и соотношение земель в зависимости от наличия
или отсутствия установленной границы (б)

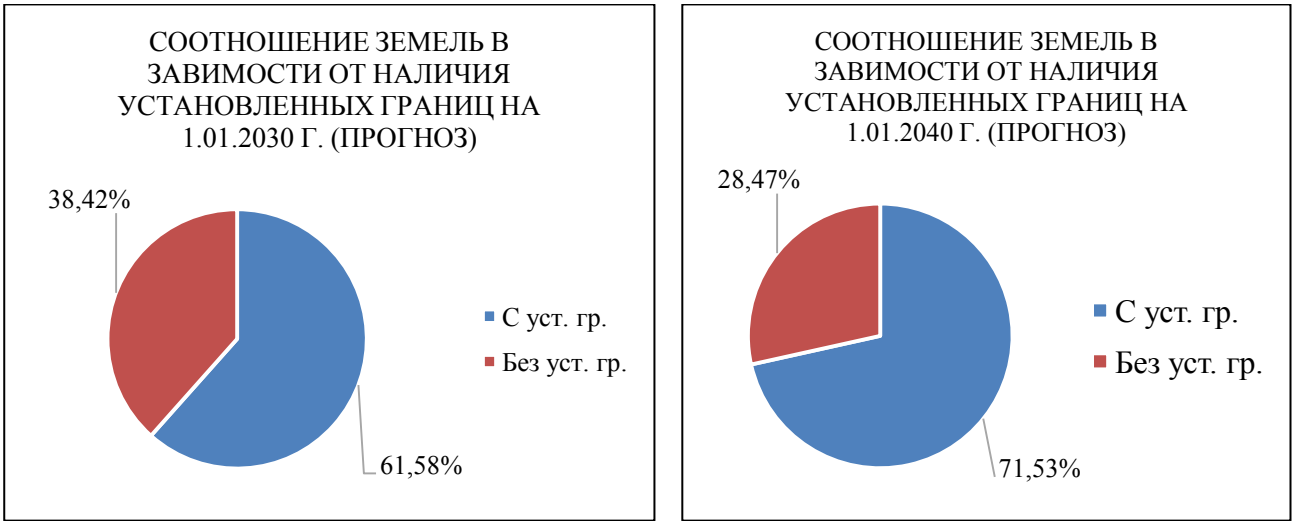


Рисунок 3 – Соотношение земель в зависимости от наличия
или отсутствия установленной границы в 2030 году (а) и в 2040 году (б)

Следуя авторской методике можно заключить, что показатели полноты сведений ЕГРН о земельных участках в Брутском сельском поселении в 2023 году средние и не превышают 51,5%. В то же время, при сохранении текущих тенденций регистрируемости земельных участков, к 2030 году общее количество учтенных наделов составит 359 единиц, а к 2040 году не менее 417 единиц. Снижение числа земель без установленной границы повлечет за собой повышение показателей полноты сведений ЕГРН в 2030 году до 61,58% (рис. 3а), а к 2040 году еще на 9,95% и достигнет отметки в 71,53% (рис. 3б).

В 2035 году, согласно нашим расчетам, полнота сведений ЕГРН о земельных участках в Брутском СП составит 65%, что будет свидетельствовать о высоком её уровне для данного населенного пункта. Однако перспектива повышения уровня заполненности главного регистра страны в изучаемом сельском поселении до высокого только через 13-17 лет представляется сомнительной и требует внесения изменений в действующие регламенты и механизмы узаконивания имущества уже сейчас. В этой связи нами предлагаются следующие пути для ускорения достижения полноты сведений ЕГРН о земельных участках:

1. Провести контрольно-надзорные мероприятия на территории сельского поселения с целью выявить собственников земельных участков и объектов недвижимого имущества, не имеющих актуальной правоустанавливающей документации на имущество или не имеющих каких-либо документов, за исключением доверенности, договора купли-продажи, наследования или дарения, подтверждающего факт наличия условного права собственности на объект недвижимости в границах, не отраженных в Росреестре.

2. Привлечь собственников, пользующихся или распоряжающихся недвижимым имуществом в границах, не зарегистрированных в органе кадастрового учета, к административной ответственности согласно действующим нормативно-правовым актам Российской Федерации, регламентирующим деятельность в области незаконного эксплуатирования земельных участков или их частей.

3. Предложить комплексные кадастровые работы в границах отдельных кварталов для ускорения и удешевления процедуры установления границ земельных участков (и объектов капитального строительства), а также ускорения процедуры регистрации права собственности на объекты недвижимости в установленных, в ходе проведения комплексных кадастровых работ, границах.

4. Для собственников, осуществивших межевание и регистрацию права собственности на земельные участки, выделенные из земель, находящихся в собственности муниципального образования в сроки, установленные нормативно-правовыми актами, регламентирующими деятельность в области кадастрового учета объектов недвижимости и сделок с ним, установить налоговые льготы (снизить размер земельного налога на определенный период в качестве поощрения или исключить выплату земельного налога на 1 год).

Библиографический список

1. Абаев, А. А. Анализ постановки на государственный кадастровый учет земельных участков в Ахсарисарском СП Ирафского района РСО-Алания за 2018-2021 гг. // Юридическая наука в современном мире. – Владикавказ, 2022. – С. 87-90.

2. Бесолова, А. А. Определение наиболее эффективных путей развития Сухотского сельского поселения Моздокского района РСО-Алания в 2022 году // Вавиловские чтения -– 2022. – Саратов, 2022. – С. 653-658.

3. Пех, А. А. Изучение полноты сведений государственного кадастра недвижимости об объектах учета в селении Црау Алагирского района в 2022 году // Молодежь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований. – Комсомольск-на-Амуре, 2022. – С. 340-342.

4. Пех, А. А. Оценка полноты сведений ЕГРН об объектах недвижимости в Хурикауском сельском поселении Моздокского района в 2022 году // Инновационные подходы к решению вопросов продовольственной безопасности и контроля качества продуктов питания. – Махачкала, 2022. – С. 239-244.

5. Салагаева, А. А. Анализ полноты сведений Единого государственного реестра недвижимости об объектах государственного кадастрового учета в Предгорненском СП Моздокского района РСО-Алания в 2022 году // Научно-технический и социально-экономический потенциал развития АПК РФ. – Нальчик, 2022. – С. 215-219.

6. Хугаева, Л. М. Оценка полноты сведений ЕГРН об объектах недвижимости в селении Дзагепбарз Новоурухского СП Ирафского района РСО-Алания в 2022 году // Юридическая наука в современном мире. – Владикавказ, 2022. – С. 126-128.

7. Англо-русско-юридический словарь [Электронный ресурс]. URL: https://lawtran.ru/dictionary/%D0%95%D0%93%D0%A0%D0%9D.

УДК 631.111:711.14

Поносов А.Н. доцент, aleksandrponosov@yandex.ru
Пермский государственный аграрно-технологический университет, Пермь

ОСНОВНЫЕ НЕДОСТАТКИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ И ПУТИ ИХ УСТРАНЕНИЯ

Аннотация. Рассмотрены основные организационные, технологические проблемы, с которыми сталкивается кадастровый инженер в процессе подготовки кадастровых документов. Установлены соответствующие причины, снижающие качество информационного обеспечения производства кадастровых работ и затрудняющие оперативное взаимодействие участников кадастровых отношений, предложены пути по решению возникших недостатков.

Ключевые слова: кадастровые работы, кадастровая деятельность, кадастр недвижимости, кадастровый учет, земельные участки, межевание земель, реестровая ошибка.

MAIN DISADVANTAGES OF ORGANIZATIONAL AND TECHNOLOGICAL SUPPORT OF CADASTRAL WORKS AND WAYS TO ELIMINATE THEM

Abstract. The main organizational, technological problems faced by the cadastral engineer in the process of preparing cadastral documents are considered. The corresponding reasons are established that reduce the quality of information support for the production of cadastral works and impede the operational interaction of participants in cadastral relations, ways are proposed to address the shortcomings that have arisen.

Key words: cadastral work, cadastral activity, real estate cadastre, cadastral registration, land plots, land surveying, registry error.

Одной из насущных проблем в сфере имущественного оборота остается отсутствие необходимых достоверных либо наличие устаревших сведений об объектах недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Проведение соответствующих кадастровых работ с целью оперативного внесения, обновления данных ЕГРН не вызывает сомнений.

Наличие необходимых актуальных сведений о состоянии и использовании земель, официально зафиксированных характеристиках земельных участков и иной недвижимости, является важным фактором объективного мониторинга и рационального регулирования землепользования, особенно в условиях урбанизированных территорий [8, 9, 12].

В связи с наличием у правообладателей в собственности достаточно большого количества застроенных земельных участков, границы которых не установлены согласно требова-

ниям современного законодательства, весьма востребованной остается процедура уточнения местоположения границ земельных участков посредством межевания.

Известно, что для собственников недвижимости кадастровые работы в отношение ранее учтенных земель, имеющих официально уточненные данные, позволяют также не допустить в дальнейшем какие-либо споры о границах земельных участков со смежными землепользователями, участвовать в проведении сделок с едиными объектами недвижимости, в том числе преобразовывать участки путем их раздела, объединения с другими смежными участками, оформить разрешительную документацию при возведении объектов капитального строительства, а также уменьшить риск признания возведенных построек самовольными (например, установленных с нарушением требуемых минимальных отступов от границы участка).

Уточнение местоположения границ и, следовательно, площади участка – это технологически установленный комплекс работ, направленный на изучение соответствующей правовой и кадастровой информации, в том числе архивной, содержащейся на бумажных и электронных носителях, проведение натурных геодезических измерений, на основе которых подготавливается межевой план.

Вместе с тем, при осуществлении государственного кадастрового учета изменений в сведениях земельных участков, зачастую возникают проблемы, препятствующие внесению соответствующих данных в ЕГРН. Проведен анализ основных причин, затрудняющих осуществление государственного кадастрового учета, при наличии которых государственным регистратором принимается решение о приостановлении учетных действий.

Одной из основных причин приостановления государственного кадастрового учета изменений в сведениях земельного участка является наличие объективных признаков, при которых форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства РФ.

Кадастровый инженер при проектировании предлагаемых к согласованию заинтересованными лицами границ земельного участка, прежде всего, изучает документальные свидетельства того, что участок предоставлен именно в конкретно определенном месте, границах, а также размерах (площади). Указание линий прохождения границы собственником участка имеет второстепенное значение, принимается как неофициальная информация. Согласно действующему законодательству уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в правоустанавливающем документе на земельный участок. Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании.

Отсутствие документов и (или) графических обоснований местоположения размещения границ земельного участка является причиной для принятия решения о приостановлении процесса государственного кадастрового учета изменений сведений ЕГРН о земельном участке по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) [1].

Следует отметить, что в большинстве случаев с возникновением ситуации приостановления процедуры регистрации, в государственном фонде данных (ГФД) имеются сведения (графические данные, чертежи, технические паспорта на домовладения) из содержания которых можно сделать вывод, что уточняемые границы земельного участка именно такие, которые указал собственник. Также, например, технический паспорт может доказать, что расположенные постройки на участке свидетельствуют об использовании земельного участка 15 и более лет, что позволяет кадастровому инженеру допустить увеличение площади земельного участка в согласуемых границах более чем на 10 процентов.

В настоящий момент доступ к ГФД имеет государственный регистратор, который использует информацию о местоположении границ участков только уже на стадии экспертизы представленных документов-оснований. В случае наличия несоответствия сведений об объ-

екте недвижимости последует решение о приостановлении внесения изменений в ЕГРН. Возможность предоставления доступа к ГФД кадастровым инженерам позволит ускорить процесс уточнения границ земельных участков и избежать приостановления действий со стороны органа регистрации.

Особую важность материалов ГФД для решения вопросов государственной регистрации, оформления имущественных прав на объекты недвижимости фактическими владельцами, установления местонахождения границ муниципальных образований, отмечают ряд исследователей [4, 5, 6].

При проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка могут быть выявлены пересечения границ уточняемого участка с границами смежных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН, что также является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета [1].

По факту складывается, что государственный регистратор при получении межевого плана на проверку владеет более полной и достоверной информацией о первичных документах (правоустанавливающих)в отличие от кадастрового инженера. Получение кадастровым инженерам свободного доступа в рамках информации по объектам межевания к ГФД позволит спроектировать межуемые границы на основе всех имеющихся официальных графических данных с учетом сложившейся ситуации в фактическом землепользовании и избежать многих ошибок при составлении межевого плана (табл. 1).

Таблица 1 – Основные проблемы при проведении кадастровых работ

Проблема	Причины	Решение проблемы
Отсутствие документов у собственника и (или) наличия юридических обоснований местоположения границ земельного участка	Отсутствие свободного целевого доступа к ГФД у кадастрового инженера	Внесение изменений в действующее законодательство в части увеличения полномочий кадастрового инженера на получение более подробной информации о размещении границ земельных участков
Отсутствие информации в ЕГРН о проводимых ККР в кадастровом квартале	В выписке из ЕГРН нет отдельных разделов с указанием отметки о проведении ККР	Обновить информационную структуру в процессе формирования выписок из ЕГРН в отношении земельных участков
Кадастровый инженер не обладает контактными данными смежных правообладателей межуемого земельного участка для проведения согласования местоположения границ	В базах Росреестра отсутствует информация о смежных правообладателях участка, в отношении которого проводятся работы по уточнению сведений	Дополнить информационный обмен между соответствующими государственными ведомствами и Росреестром для получения контактных данных собственников смежных земельных участков на основании запроса кадастрового инженера с приложением договора подряда с заказчиком
Реестровая ошибка в ЕГРН	Неверные сведения в отношении объекта или неточности в документах, которые подавались на проведение государственной регистрации	Создание соответствующей нормативно-правовой и методической базы, либо внесение изменений в действующее законодательство, устанавливающих возможность представления документов об исправлении реестровой ошибки кадастровым инженером

Устранение пересечений может быть осуществлено путем уточнения местоположения границ смежных земельных участков одновременно с уточнением местоположения границ участка, являющегося объектом кадастровых работ. В таком случае межевой план оформляется в виде одного документа, в том числе и в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ смежных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, со-

держащихся в ЕГРН, в отношении смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в Акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей [2].

Применение положений данного порядка дает возможность устранить не только причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, но и исправить реестровые ошибки в записях ЕГРН, что ведет к повышению качества и достоверности данных ЕГРН [10].

В случае уточнения сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, отклонение величины площади земельного участка, полученной в результате таких действий, определяется относительно площади земельного участка, содержавшейся в ЕГРН до уточнения границ участка. При этом следует учитывать, что уточненная площадь земельного участка не должна превышать значение площади, сведения о которой относительно межуемого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный для земель соответствующего целевого назначения и вида разрешенного использования. Или, если такой размер не установлен, на величину более чем 10 процентов. В противном случае данное обстоятельство будет являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета легализуемых изменений увеличения площади.

Уточнить только лишь технически местоположение границ и (или) площадь земельного участка недостаточно. Одним из важных этапов подготовки межевого плана является процедура согласования границ земельного участка с соседями, подтверждаемая наличием документа в виде Акта согласования, в котором смежные землепользователи выражают согласие или несогласие с местоположением смежной границы уточняемого земельного участка. Как известно, нарушение установленной законодательством процедуры проведения согласования местоположения границ земельных участков, является основанием для принятия решения о приостановлении государственного кадастрового учета.

Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательному согласованию в случае если:

– в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы;

– уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласование может происходить следующими способами:

– путем созыва общего собрания;

– в индивидуальном порядке.

Выбор способа согласования границ участков определяет кадастровый инженер. Важно соблюсти процедуру согласования с точки зрения установленных сроков и отразить в Акте согласования необходимые одобряющие подтверждения заинтересованных лиц.

В случае непреодолимых разногласий кадастровому инженеру подается мотивированное письменное возражение. Оно должно быть зафиксировано в акте согласования, а также приложено к межевому плану. Возникшие в ходе согласования возражения о местоположении границ земельного участка могут быть сняты путем проведения повторного согласования заново оформленного чертежа. Неурегулированные споры решаются в судебном порядке.

Урегулирование земельного спора на стадии согласования границ избавит от необходимости обращения в суд. Практика показывает, что судебные разбирательства по вопросам установления границ участков одни из самых сложных и затяжных.

Отмечается, что подготовка межевого плана – это трудоемкий процесс, к которому нужно отнестись с соблюдением всех установленных законодательством требований. За недостоверность сведений подготовленного межевого плана, на основании которого в ЕГРН

вносятся сведения об объекте недвижимости, кадастровый инженер несет персональную ответственность.

Точно определенные и согласованные границы земельного участка будут защитой от юридических проблем, которые могут возникнуть с земельным участком. Например, от споров с новыми соседями по границам земельного участка, а также от самовольного строительства объектов недвижимости на таком земельном участке. Также наличие юридически признанных границ земельного участка дает возможность бес проблемно совершать с ним любые сделки, претендовать на возмещение причиненного ущерба. Например, продать участок с четкими установленными на местности границами будет намного проще.

Кроме того, уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе, в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. Ошибочные же сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога, а также рыночной стоимости и цены сделки.

Значительным недостатком организационного обеспечения кадастровых работ выступает следующее. В ходе выполнения работ кадастровый инженер запрашивает сведения о земельных участках в виде выписки из ЕГРН. В случае проведения комплексных кадастровых работ (ККР) в муниципальном образовании, на территории которого инженер уже ведёт кадастровые работы, или на этапе полевых измерений в отношении одного из земельных участков, при получении выписки из ЕГРН он не обладает информацией о других работах, непосредственно связанных с его объектом. Необходима информационная связь между сведениями ЕГРН и ККР. При проведении ККР с целью формирования земельных участков, например, под многоквартирными домами осуществляется одновременное проведение кадастровых работ в отношении других объектов, расположенных в этом же кадастровом квартале.

Заинтересованные лица, в том числе кадастровый инженер, могут узнать проводятся ли ККР в отношении конкретного участка на сайте органов местного самоуправления, по заказу которых проводятся такие работы, или на сайте Росреестра. Заказчик кадастровых работ должен разместить извещение о начале выполнения ККР и направить его в Росреестр в течение 10 дней с момента заключения контракта. Таким образом, процесс выяснения о возможном проведении ККР в кадастровом квартале требует определенного времени.

Предлагается добавить в выписку из ЕГРН графу о том, что ведутся или проводились ККР в данном кадастровом квартале с указанием исполнителя и заказчика работ. Тогда выписка из ЕРГН становится более информативной и актуальной, а работа кадастрового инженера более качественной (табл. 1).

Зачастую, при согласовании границ земельного участка необходимы сведения о смежном землепользователе. При этом в выписке из ЕГРН имеется почтовый адрес и электронная почта собственника объекта. Данная информация носит персональный характер. В соответствии с Порядком ведения ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, в сведениях о правообладателях, в том числе, указывается адрес электронной почты и почтовый адрес, по которым с ними осуществляется связь. Данная информация вносится в уведомительном порядке [3].

С целью повышения оперативности и качества проведения кадастровых работ, исключительно по запросу кадастрового инженера, целесообразно ввести функцию формирования выписки из ЕГРН для получения персональных данных собственника смежного земельного участка. Решением проблемы может послужить информационный обмен между соответствующими государственными ведомствами и Росреестром. Для формирования выписки, содержащей персональные данные собственника объекта, кадастровому инженеру будет необходимо подать соответствующее заявление в офисах МФЦ или в электронном виде на сайте Росреестра с помощью сервиса. В качестве доказательства необходимости получения персональных данных физического лица для согласования границ земельного участка явится прилагаемый договор подряда с заказчиком. Несмотря на то, что при отсутствии персональных

данных кадастровым инженером может быть опубликовано извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ по правилам, предусмотренным действующим законодательством, процесс проведения кадастровых работ в таком случае становится длительным и затратным.

Во избежание затягивания спорных ситуаций с размещением границ и выполнения быстрой, качественной согласовательной работы со стороны кадастрового инженера, следует дополнить структуру сведений в процессе формирования выписок из ЕГРН (или генерировать отдельную выписку) контактными данными правообладателей смежных земельных участков и других объектов недвижимости (табл. 1).

Следует отметить, что наличие в реестре недвижимости контактных данных правообладателя позволит свести к минимуму возможные риски и избежать неприятных моментов, в том числе, и при осуществлении действий по регистрации имущественных прав и сделок с недвижимостью.

Требуется расширить полномочия кадастрового инженера по проведению действий в интересах заказчика в органах Росреестра. Например, юридическое лицо без электронной подписи не имеет право уполномочить кадастрового инженера о подаче документов в орган регистрации с целью снятия объекта капитального строительства с кадастрового учета и прекращении государственной регистрации прав. Отсутствие возможности у кадастрового инженера выступать от имени заявителя подготовленных документов является существенным препятствием для проведения государственного кадастрового учета в установленные сроки, отмечалось ранее [7].

В рамках реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных» Росреестр совместно с ФГБУ «ФКП Росреестра» приступил к исправлению реестровых ошибок в сведениях ЕГРН без привлечения средств правообладателей. Отмечается, что накопилось более 8,5 млн. реестровых ошибок[11]. Кадастровый инженер в своей деятельности сталкивается с необходимостью исправления реестровых ошибок.

Решение о необходимости устранения реестровой ошибки принимается органом регистрации прав только в случае, если такая ошибка в описании местоположения границ земельного участка выявлена органом регистрации прав в случае, предусмотренном частью 6 статьи 61 Закона о регистрации недвижимости, а также, если такая ошибка выявлена органом регистрации прав либо по заявлению правообладателя земельного участка в случае, предусмотренном частью 4 статьи 60.2 Закона о регистрации недвижимости [1].

При проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка могут быть выявлены пересечения границ уточняемого участка с границами смежных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. Такие ситуации могут быть связаны:

– с наличием реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении общей с уточняемым земельным участком границы смежного участка, установленной с достаточной точностью. Иными словами, сведения ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков не соответствуют их фактическому положению на местности;

– с несоответствием координат характерных точек границы смежного земельного участка установленным законом требованиям к точности. То есть сведения о координатах характерных точек границы смежного участка определены с точностью ниже нормативной для земель определенного целевого назначения или сведения о нормативной точности в ЕГРН отсутствуют.

Далее правообладатель, в течение трех месяцев может самостоятельно представить в Росреестр кадастровые документы для исправления реестровой ошибки в порядке осуществления кадастрового учета изменения характеристик объекта недвижимости. При этом полномочий у кадастрового инженера на подачу документов об исправлении реестровой ошибки от лица собственника не имеется. В свою очередь, при наличии такой возможности кадастровый инженер оперативно устранит недочеты в межевом плане, не привлекая к этому вопросу собственника объекта, в отношении которого допущена реестровая ошибка. В большинстве случаев технические несоответствия не влияют на права и законные интересы вла-

дельцев объекта, но затрудняют действия в земельно-имущественных отношениях. Анализируя ситуацию, изложенную выше, исправить такую ошибку Росреестр может по своей инициативе или по заявлению заинтересованного лица. В число заинтересованных лиц следовало бы включить кадастрового инженера (табл. 1).

Возможные пути решения обозначенных проблем, как правило, сводятся к внесению соответствующих изменений в регулирование организационно-правового обеспечения кадастровой деятельности на федеральном и региональном уровнях. Рассмотренные проблемы могут быть решены на основе создания нормативно-правовой базы по наделению дополнительными полномочиями кадастровых инженеров в его деятельности, а также организации доступа кадастровых инженеров на определенных условиях (подача соответствующего заявления, запроса через личный кабинет) к государственному кадастру недвижимости.

Также можно выделить, что организация взаимодействия органа кадастрового учета напрямую с исполнителем работ, а не с заявителем, в случае, например, приостановления регистрационных действий, позволит устранить недостатки в документах в кратчайшие сроки без привлечения заказчика кадастровых работ, что, безусловно, положительно отразится на качестве и оперативности работы кадастрового инженера.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015, №218-ФЗ // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru

2. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности: федеральный закон от 24.07.2007, №221-ФЗ // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru

3. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки:приказ Росреестра от 01.06.2021,№П/0241 // СПС «КонсультантПлюс».

4. Желясков А.Л. Практика признания неактуальности сведений государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства / А.Л. Желясков, Н.С. Денисова, Д.А. Кирик // Московский экономический журнал. – 2022. – № 1. – URL: https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-1-2022-7/.

5. Желясков А.Л., Кирик Д.А.Противоречия в использовании земель сельскохозяйственного назначения при организации и ведении садоводства в пригородных зонах // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-практический журнал. – М.: ИД «Панорама», 2022. – №8. – С. 526-533.

6. Жернакова Н.Н. Применение геоинформационных систем при организации территорий муниципальных образований / Н.Н. Жернакова // Информационные технологии в стратегии реиндустриализации АПК региона: материалы Междунар. научн.-практ. конф. – Пермь: ИПЦ «ПрокростЪ», 2018. – С. 120-125.

7. Кошкаров И.А., Ярославцева Д.А. Поносов А.Н. Проблемы взаимодействия при использовании баз данных об объектах недвижимости / ред. А.Н. Поносов // Рациональное использование земельных ресурсов в условиях современного развития АПК: материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции. – Тюмень: ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья, 2021. – С. 119-125.

8. Поносов А.Н. Совершенствование подходов к определению размеров пригородных зон и организация землепользования при территориальном и экономическом развитии при-

городных муниципальных образований на примере Пермской агломерации: монография. – Пермь: ИПЦ «ПрокростЪ», 2021. – 181 с.

9. Поносов А.Н. Тенденции использования земель и проблемы территориального развития Пермской городской агломерации / А.Н. Поносов, Б. Драшкович, Н.Н. Жернакова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-практический журнал. – М.: ИД «Панорама», 2021. – №8. – С. 617-623.

10. Совpикова Е.М. Анализ реестровых ошибок в сведениях об объектах недвижимого имущества в ЕГРН / Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства: Сборник материалов IV Международной научно-практической конференции. – Воронеж: ВГАУ, 2022. – С. 131-137.

11. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] / официальный сайт: Режим доступа https://rosreestr.ru/.

12. Drašković, B., Ponosov, A., Zhernakova, N., Gutalj, M., Miletić, B Land cover types and changes in land use in Republic of Srpska (Bosnia and Herzegovina) over the period 2000–2018//Статьявжурнале Web of Science Core Collection J. Geogr. Inst. Cvijic. 2020, 70(1), pp. 81–88.

УДК 332.3

Попова О. Е. старший преподаватель, olyapopova1988@mail.ru
Томский государственный архитектурно-строительный университет, Томск

ВЫДЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СЧЕТ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

В данной статье представлена процедура выдела земельного участка в счет доли из долевой собственности. Рассмотрены особенности выдела долей земельных участков, раскрыто содержание кадастровых работ при выделе участков из земель сельскохозяйственного назначении на примере республики Алтай.

Выдел, земельная доля, проект межевания территории, земельный участок, межевой план.

ALLOCATION OF A LAND PLOT FROM AGRICULTURAL LANDS TO ACCOUNT FOR A SHARE IN THE RIGHT OF COMMON OWNERSHIP

This article presents the procedure for allocating a land plot at the expense of a share from shared ownership. The features of the allocation of shares of land plots are considered, the content of cadastral works when allocating plots from agricultural land is disclosed on the example of the Altai Republic.

Select, land share, the project of surveying the territory, land plot, boundary plan.

Выдел земельного участка -–процедура образования участка, согласно долевому участию собственника, из исходного, находящегося в обще долевой собственности. В результате выдела образуется новый земельный участок с новом кадастровым номером, границами и площадью. Земельный участок, выдел из которого осуществлялся, сохраняется в измененных границах с прежним кадастровым номером. Размеры и местоположение границ земельного участка, который выделяется в счет земельной доли, определяются проектом межевания. Проект межевания территории утверждается решением собственника земельной доли и в обязательном порядке согласуется с участниками долевой собственности. Извещение о со-

гласовании проекта межевания направляется всем участникам долевой собственности или опубликовывается в средствах массовой информации[1].

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[2].

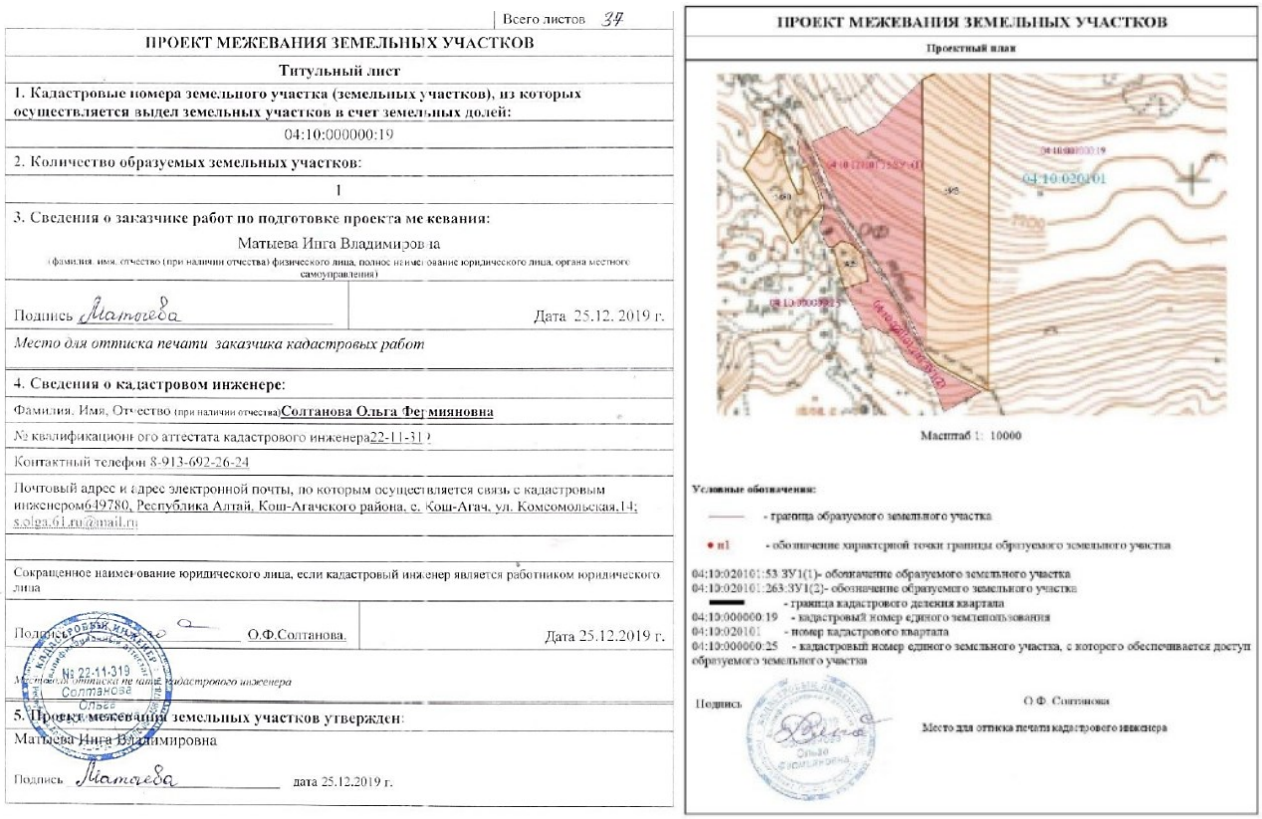
Стоит отметить, что закон предусматривает два способа образования участков путем выдела:

- на основании решения общего собрания участников долевой собственности, которым утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки;

- собственник земельной доли для выдела земельного участка в счет земельной доли заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли.

Рассмотрим образование земельного участка путем выдела в счет земельной доли в праве общей собственности из земель бывшего колхоза «Курай», на примере республики Алтай.

Объектом изучения является земельный участок с кадастровым номером 04:10:020101:53:ЗУ1(1), 04:10:020101:263 ЗУ1(2) расположенный в Республике Алтай Кош-Агачский район, с. Курай, земли бывшего колхоза «Курай» площадь которого составляет 360 096 кв. м. Земельный участок образован из единого землепользования с кадастровым номером 04:10:000000:19 общей площадью 123 251 289.00 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения и с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства (рис. 1).



Всего листов 37

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Титульный лист

1. Кадастровые номера земельного участка (земельных участков), из которых осуществляется выдел земельных участков в счет земельных долей:

04:10:000000:19

2. Количество образуемых земельных участков:

1

3. Сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания:

Матыева Инга Владимировна

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа местного самоуправления)

Подпись Матыева Дата 25.12.2019 г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

4. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, Имя, Отчество (при наличии отчества) Солтанова Ольга Фермияновна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 22-11-319

Контактный телефон 8-913-692-26-24

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 649780, Республика Алтай, Кош-Агачского района, с. Кош-Агач, ул. Комсомольская,14; s.olga.61.ru@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица

Подпись О.Ф.Солтанова Дата 25.12.2019 г.

№ 22-11-319 Солтанова Ольга

Место оттиска печати кадастрового инженера

5. Проект межевания земельных участков утвержден:

Матыева Инга Владимировна

Подпись Матыева дата 25.12.2019 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектный план

04:10:020101

Масштаб 1: 10000

Условные обозначения:

- граница образуемого земельного участка

н1 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка

04:10:020101:53:ЗУ1(1)- обозначение образуемого земельного участка

04:10:020101:263:ЗУ1(2)- обозначение образуемого земельного участка

- граница кадастрового деления квартала

04:10:000000:19 - кадастровый номер единого землепользования

04:10:020101 - номер кадастрового квартала

04:10:000000:25 - кадастровый номер единого земельного участка, с которого обеспечивается доступ образуемого земельного участка

Подпись О.Ф. Солтанова

Место для оттиска печати кадастрового инженера

Рисунок 1 – Проект межевания земельного участка

После заключения официального договора на оказание услуг с межевой организацией, в данном случае с организацией МКУ «Строй-Проект» МО Кош-Агачского района.

На 1 этапе кадастровым инженером был подготовлен проекта межевания земельного участка и извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка.

Проект межевания земельных участков выполнен в целях реализации права, участников долевой собственности ликвидированного колхоза «Курай» на выдел земельного участка в счет земельной доли из земельного участка 04:10:000000:19. Проектом межевания земельного участка были определены размер и местоположения границ образуемого участка выделенный в счет земельных долей. (рис. 1).

Постановлением администрации Кош-Агачского района Республики Алтай № 146 от 15 августа 2001 г. для колхоза «Курай» по норме на одного человека составляет пашни – 0,27 га, сенокоса – 0,7 га, пастбищ – 35,7 га.

В свидетельстве о государственной регистрации права собственности размер земельной доли в натуральном выражении в границах колхоза составляет на одного человека 36,67 га (рис. 2).

В соответствии с требованиями Закона Республики Алтай от 14.05.2007 г. № 12-РЗ «Об особенностях регулирования правоотношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения в Республике Алтай» минимальный размер земельного участка, образованного из земель сельхоз назначения, не должен быть менее 1,0 га. [3].



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай

Дата выдачи: 09.07.2013 г.

Документы-основания:
Протокол общего собрания колхозников колхоза "Курай" №2 от 17.10.2000 г.
Постановление администрации Кош-Агачского района №9а от 09.02.2000 г.
Постановление администрации Кош-Агачского района №146 от 15.08.2001 г.

Субъект (субъекты) права:
Матаева Инга Владимировна, дата рождения: 08.08.1975 г. Место рождения: Алтайский кр., Кош-Агачский район, с. Курай. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 84 05 №215277, код подразделения 042-011, дата выдачи 27.02.2006 г. Орган, выдавший паспорт: Кош-Агачским РОВД Республики Алтай. Адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кыпыл-Тюз, ул. Центральная, д.26.

Вид права: общая долевая собственность: 167,8 баллогек.; 36,67 гектаров

Объект права:
земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 201140000 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Курай, земли бывшего колхоза "Курай".

Кадастровый (или условный) номер:
04:10:000000:19

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.07.2013 г. сделана запись регистрации № 04-02-03/030/2013-364

Государственный регистратор: / Кожанов Ж. А. /

02-АВ 275754

Рисунок 2 – Свидетельство о государственной регистрации права собственности

Проект межевания земельного участка необходимо обязательно согласовать с участниками общедолевой собственности. Предметом согласования являются размер и точное местоположение границ выделяемого земельного участка.

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или опубликовывается в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ [4].

Извещение должно содержать следующие сведения: информацию о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельного участка; сведения о кадастровом инженере; кадастровый номер и адрес земельного участка; порядок ознакомления с проектом межевания ЗУ, место или адрес, где с проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения, а также сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами обоснованных возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка.

В соответствии с требованиями ч. 9-10 ст. 13.1 Закона об обороте, в газете Кош-Агачского района «Чуйские зори» для участников долевой собственности бывшего колхоза «Курай» было опубликовано извещение о согласовании проекта межевания земельного участка (рис. 3). Срок согласования в соответствии с требованиями закона составил 30 календарных дней.


Эре-Чуйдың тандагы Шүйлін нуры

Чуйские зори

Сила страны - в единстве народа!

Извещение о согласовании проекта межевания земельных участков

Кадастровым инженером ***Солтановой Ольгой Фермияновной***, квалификационный аттестат кадастрового инженера № 22-11-319, извещает о согласовании проектов межеваний земельных участков, образуемых в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 04:10:000000:3, являющегося единым землепользованием, земли бывшего колхоза им. «Калинина», расположенных: Республика Алтай, Кош-Агачский район, в границах Казахского сельского поселения.

Заказчиками проектов межеваний являются: **Ахетов Рильян Магзумович, Ахетова Тарбия**, связь, с которым осуществляется по адресу: 649780, Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул.Луговая, д.87.

С проектом межевания можно ознакомиться по адресу фактического местонахождения кадастрового инженера: 649780, Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Комсомольская,14, электронная почта s.olga.61.ru@mail.ru, тел.сот. 8-913-692-26-24, в тридцатидневный срок с момента опубликования объявления с 9-00 до 17-00 час, кроме субботы и воскресения. Обоснованные возражения и предложения относительно размера и местоположения границы, направлять по адресу местонахождения кадастрового инженера 649780, Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Комсомольская,14;

или ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай, г. Горно-Алтайск ул. Коммунистическая, 83/2

Извещение о согласовании проекта межевания земельных участков

Кадастровым инженером ***Солтановой Ольгой Фермияновной***, квалификационный аттестат кадастрового инженера № 22-11-319, извещает о согласовании проектов межеваний земельных участков, образуемых в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 04:10:000000:19, являющегося единым землепользованием, земли бывшего колхоза «Курай», расположенных: Республика Алтай, Кош-Агачский район, в границах Курайского сельского поселения:

Заказчиком проекта межевания является: **Матыева Инга Владимировна**, связь, с которым осуществляется по адресу: 649792, Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кызыл-Таш, ул. Центральная, д.26, кв.1, тел. сот 8-983-583-29-90

С проектом межевания можно ознакомиться по адресу фактического местонахождения кадастрового инженера: 649780, Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Комсомольская,14, электронная почта s.olga.61.ru@mail.ru, тел.сот. 8-913-692-26-24, в тридцатидневный срок с момента опубликования объявления с 9-00 до 17-00 час, кроме субботы и воскресения. Обоснованные возражения и предложения относительно размера и местоположения границы, направлять по адресу местонахождения кадастрового инженера 649780, Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Комсомольская,14; или ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай, г. Горно-Алтайск ул. Коммунистическая, 83/2

Рисунок 3 – Извещение о согласовании в газете «Чуйские зори»

В установленный законом срок возражения относительно местоположения границ и размера земельного участка, выделенный в счет земельной доли от других участников долевой собственности по указанному адресу в извещении в адрес кадастрового инженера не поступило.

Кадастровым инженером составляется заключение об отсутствии возражений. В случае наличия обоснованных возражений, кадастровый инженер проводит работы по их снятию, и только после этого осуществляет подготовку межевого плана. Далее проект межевания земельного участка утверждается с собственником земельной доли.

Кадастровый инженер выполняет кадастровые работы и осуществляет подготовку межевого плана для последующего его предоставления в орган регистрации прав с заявлением и иными документами для постановки на кадастровый учет и государственную регистрацию прав [5].

Межевой план составлен на основании проекта межевания земельного участка утвержденного собственником земельного участка. Кадастровые работы проводились в системе координат МСК -–04 зона-2. При выполнении кадастровых работ использовался метод определения координат – геодезический. Здания, сооружения и объекты незавершенного строительства на исходных земельных участках отсутствуют.

В ходе выполнения кадастровых работ была определена площадь образованных земельных участков:

1. На участке 04:10:020101:53: ЗУ1(1) площадь составляет 257060 кв. м± 4436$м^2$.

2. На участке 04:10:020101:263: ЗУ1(2) площадь составляет 103036 кв. м± 2809$м^2$.

Доступ к образуемым земельным участкам обеспечивается через земельный участок единого землепользования бывшего колхоза имени «Курай»(рис. 4).

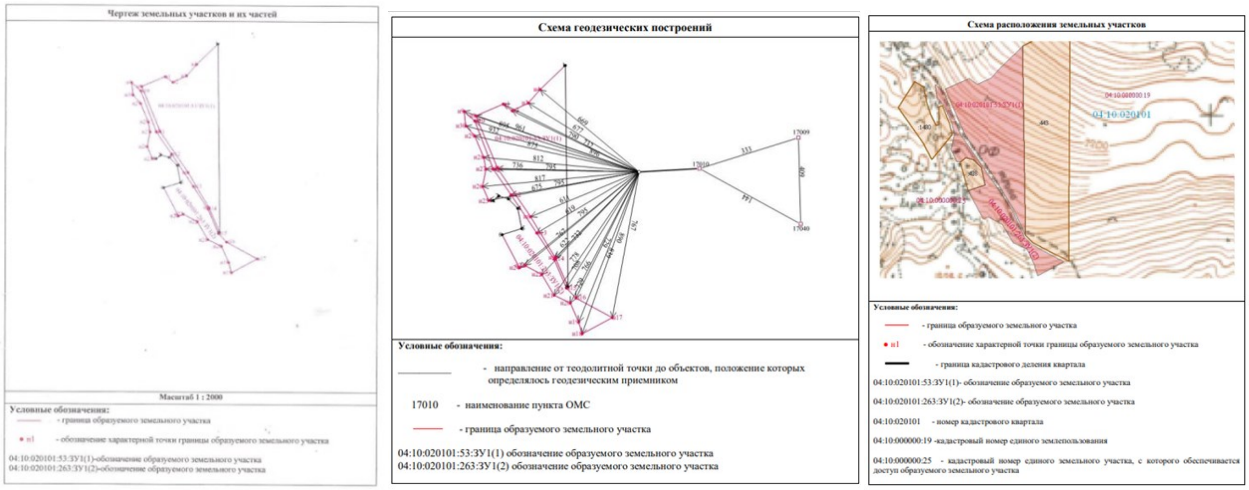


Рисунок 4 – Графическая часть межевого плана

Для оформления прав собственнику земельной доли либо его представителю необходимо обратиться в любой офис «Многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг» (МФЦ), либо подать заявление в электронном виде через портал Росреестра.

Помимо межевого плана для постановки на кадастровый учет и регистрации права земельного участка необходимо также предоставить:

–заявление о постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав, поданное лицом, являющимся собственником земельной доли (долей) и образующими земельный участок путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 -–6 ст. 13 Закона об обороте земель [2];

–документы, которые подтверждают право собственности на земельную долю;

– проект межевания земельного участка, утвержденный решением собственника земельной доли и заключение об отсутствии возражений.

Также необходимо оплатить государственную пошлину за регистрацию права.

Размер госпошлины за регистрацию права на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с действующим налоговым законодательством составляет 350 рублей.

После проведения всех необходимых работ, кадастровый инженер запросит и получит выписку из Единого государственного реестра недвижимости, которая является официальным документом, подтверждающим государственную регистрацию объекта недвижимости (постановку на государственный кадастровый учет) [6].

Библиографический список

1. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков» от 03.08.2011 № 388. Режим доступа: - URL: https://docs.cntd.ru/document/902294388.

2. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 1.03.2023)Консультант Плюс // Режим доступа: - URL: https://docs.cntd.ru/document/901821169.

3. Закона Республики Алтай «Об особенностях регулирования правоотношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения в Республике Алтай» от 14.05.2007 г. № 12-РЗ.Режим доступа: - URL: https://docs.cntd.ru/document/819001927.

4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2021). Консультант Плюс //Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.

5. Приказ Росреестра «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»от 14 декабря 2021 года № П/0592. Режим доступа: - URL: https://docs.cntd.ru/document/727784145.

6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Режим доступа: - URL: https://docs.cntd.ru/document/420287404.

УДК 351:354

Рослякова Л.С. студентка, rosliacova@mai.ru
Лучникова Н.М. доцент к.с.-х.н. зав каф. luchnikova@asau.ru
Алтайский государственный агарный университет, Россия, Барнаул

ОСОБЕННОСТИ ОБРАЗОВАНИЯ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

Аннотация: *В статье рассматривается формирование з.у., права собственности на з.у. Даются понятия многоквартирного жилого дома, придомовой территории, приводится принцип формирования, документы при кадастровом учёте з.у. под многоквартирными домами.*

Ключевые слова: земельный участок, кадастровый учёт, многоквартирный жилой дом, придомовая территория, долевая собственность.

CORRECTIONS OF ERRORS IN THE EGRN INFORMATION

Annexation: The article deals with the formation of z.u., ownership rights to z.u. The concepts of an apartment building, a house territory are given, the principle of formation is given, documents for cadastral registration of z.u. under apartment buildings.

Keywords: land plot, cadastral registration, apartment building, house territory, shared ownership.

Введение. Законодательством установлено, что многоквартирный дом – это совокупность двух и более квартир, которые имеют самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. В соответствии со ст. 36 Земельного Кодекса РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.[1] Так, согласно ст.16 Жилищного Кодекса РФ земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Особенности формирования земельного участка под многоквартирным домом. Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Для эксплуатации дома требуется и придомовая территория -–для обустройства отмостки, тротуары для подхода к дому и иные объекты, эксплуатация дома без которых будет затруднительна. Также на земельных участках располагаются элементы благоустройства в виде спортивных и детских площадок, цветников и палисадников. Формирование земельного участка – «выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом N 221-ФЗ, работ, в резуль-

тате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка» (п.1 ч.4 ст. 30 ЗК РФ).[2] Другими словами, это описание земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствии с заявкой на выполнение работ и правилами учета, в объеме, который необходим для внесения сведений в Единый государственный реестр земель. Сформированный таким образом земельный участок служит основанием для проведения его кадастрового учета, а далее, вместе с решением органа исполнительной власти о выделении данного участка для строительства и эксплуатации здания, для государственной регистрации участка, закрепляющей его за конкретным собственником.

Этапы формирования земельного участка под многоквартирным домом:

1. Земельный участок на котором находится дом является общей долевой собственностью собственников жилого дома;

2. Общим собранием жильцов по решению (50+1 голос) выбирается представитель, который будет представлять интересы собственников в органах Росреестра – выписка из протокола;

3. Формируются пакет документов для подачи их в администрацию и составляется схема расположения з.у. на кадастровой карте или плане территории;

4. Подаётся заявление с документами в администрацию района МО и в течении 30 календарных дней утверждается схема расположения земельного участка;

5. Подается заявление и документы на кадастровый учет з.у. в кадастровую палату;

6. Государственная регистрация права общей долевой собственности.

Кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом. Поставленные на государственный кадастровый учет ЗУ дома, построенные до введения в действие Жилищного кодекса, становятся общей долевой собственностью с момента введения в действие Жилищного кодекса, а сформированные после этого времени – переходят в общую долевую собственность с момента проведения государственного кадастрового учета. Принципиально важно, что такое право возникает в силу закона и не требует каких-либо актов органов власти. Переход земли осуществляется бесплатно.«Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в МКД одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество».Если участок придомовой территории не сформирован, то ни государственные, ни муниципальные органы не имеют право распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован ЗУ в качестве общей долевой собственности. Если же указанные органы все же распорядились данной землей, то собственники помещений в доме в силу ст. 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав. [3]

Документы при кадастровом учете земельного участка многоквартирного дома. 1. Кадастровый план земельного участка;

2. Выписка ЕГРН о зарегистрированных правах на общее имущество;

3. Копия градостроительного плана земельного участка;

4. Документы по действию сервитута или иных обременений, с планом на котором отмечена сфера его действия;

5. Списки собственников и копии их правоустанавливающих документов

6. Проектная документация на многоквартирный дом;

7. Договоры об использовании общего имущества (при их наличии);

8. Решения и протоколы собраний собственников МКД.

Возникновение права частной собственности на земельный участок под многоквартирным домом. Для начала стоит отметить, что в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве обще долевой собственности общее

имущество в многоквартирном доме, включая земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Тем не менее на практике присутствуют случаи нахождения земельного участка под многоквартирным домом в частной собственности. Также, в соответствии со статьей 16 ФЗ от 29.12.2004 г. No 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Право общей долевой собственности на земельный участок возникает у собственников квартир вне зависимости от того, на какой земле осуществлялось строительство многоквартирного жилого дома: либо на государственной земле, либо на муниципальной земле, либо на частной земле. Возникновение права общей долевой собственности влечет прекращение прав прежнего собственника на земельный участок.

Заключение. Многоквартирный дом – это совокупность двух и более квартир, которые имеют самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Общие правила приобретения прав на земельные участки под зданиями, строениями и сооружениями установлены ст. 36 ЗК РФ. Согласно ч. 2 этой статьи в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, иные здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Исключительное право на получение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в собственность принадлежит собственникам помещений многоквартирного дома.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001[принят Государственной Думой 28 сентября 2001 г: одобрен Советом Федерации 10октября 2001г.] (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) -–Текст: электронный// Консультан Плюс: справочная-правовая система: [сайт].-URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/79da6e3bbbc8eb967db0714e8378269bfea9f83c/2

2. Федеральный закон "« кадастровой деятельности"»от 24.07.2007 N 221-ФЗ // [Электронный ресурс] – URL: https://: http://www.consultant.ru/

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.04.2023)// [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 г: одобрен Советом Федерации 10октября 2001г.] (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) -–Текст: электронный// Консультан Плюс: справочная-правовая система: [сайт].-URL [Электронный ресурс] -–URL:http://www.consultant.ru/

УДК 634.4.1

Савостьянова В.В., студентка, savostyanova.viktoriya.2000.@mail.ru
Соврикова Е.М., доцент, sovrikova_katya@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Барнаул

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЛИНЕЙНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Аннотация. В данной работе поднимается вопрос об усовершенствовании на законодательном уровне правовых норм, регламентирующих приобретение прав на земельные участки, используемые для размещения линейных объектов.

Ключевые слова: кадастровый учет, сооружения, линейные объекты, размещение, земельный участок, правовые нормы

FEATURES OF CADASTRAL REGISTRATION OF LINEAR STRUCTURES

Annotation. This paper raises the issue of improving at the legislative level the legal norms governing the acquisition of rights to land used for the placement of linear facilities.

Keywords: cadastral registration, structures, linear objects, placement, land plot, legal norms

Ежегодно вводятся в эксплуатацию сотни тысяч километров новых дорог, коммуникаций, но вопрос о правовом регулировании линейных объектов всегда был и остается одним из самых сложных в градостроительном и земельном законодательстве.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ линейные объекты являются разновидностью объектов капитального строительства и представляют собой линии электропередач, нефтепроводы, трубопроводы, линии связи и другие сооружения. Главной проблемой является то, что на сегодняшний день законодательство Российской Федерации прямо не выделяет линейные объекты как недвижимое имущество[1].

Если рассматривать линейные объекты в качестве недвижимого имущества, то необходимо учитывать их сложную специфику, а именно большую протяженность, вид и назначение объекта, размещение на земельных участках, которые имеют различный правовой режим.

Законодательство обязывает проводить постановку на кадастровый учет любое такое возведение. Основное их предназначение – транспортировать людей из одного пункта в другой, перемещать вещества в различном состоянии (в виде жидкостей, газа, нефтепродуктов) из одной точки в другую.

Линейное сооружение – это сооружение, представляющее собой протяженную инженерно-строительную систему, предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида. Российским Градостроительным кодексом это определение присваивается возведениям, представляющим конструкции, по параметрам протяженности значительно превышающих собственную же ширину. В перечне самые различные конструктивные виды, объединенные принадлежностью к обозначению «линейный». Данное наименование дается:

– линиям электропередач и связи;
– кабельным линиям;
– дорожным магистралям;
– железным дорогам, метро;
– разновидностям пролагаемых труб, обеспечивающих прохождение воды, газа, иных продуктов жизнеобеспечения.
– сюда же следует добавить коллекторы, прохождение ливневых каналов, другие важные объекты государственной собственности.

Все подобные сооружения с признаками капитальности. Кадастровый учет для них представляет необходимость согласно установкам ГК РФ. Любой объект линейного характера получает номер и вносится в базу ЕГРН.

Группируясь, сооружения подобного типа классифицируются соответственно со своим настоящим размещением. В связи с этим они получают определение

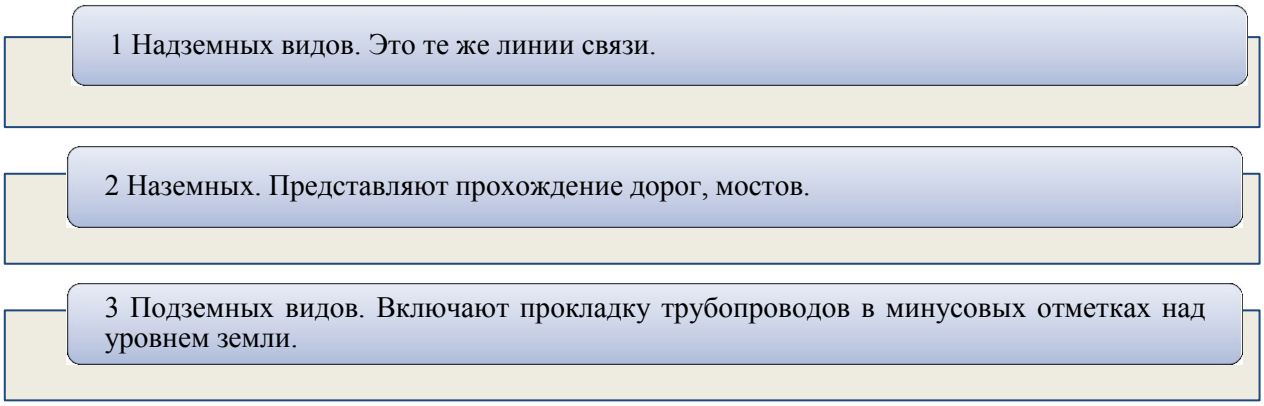


Рисунок 1 – Классификация сооружений

Специалист, занимающийся постановкой, фиксирует характерные признаки, применимые характеристики. К ним относят:

– данные протяженности;
– величину площади;
– основные материалы, взятые для монтажа;
– уровень залегания на глубине и другие факторы.

Все характеристики выявляются экспертизой линейных объектов. Она проводится до момента конечного согласования.

В постановлении N 1816 перечислено, когда возможна регистрация линейного объекта без разрешения на строительство, это:

1. О линиях, по которым проходит связь. Они не несут большой опасности, считаются сложными в техническом плане.

2. О линиях передачи электричества, проходящих под напряжением до 35 кВ и подключенных к ним трансформаторных подстанциях, стоящими в распределительных пунктах.

3. О теплосетях для транспортировки водяного пара, чье движение осуществляет давлением до 1,6 Мп. Либо через сеть проходит горячая вода при температурном режиме до 150С.

4. Обо всех водопроводных сетях, водоводах при диаметре сечения до 500 мм. О трубопроводах сечением до 1000 мм [3].

Также осуществление регистрации права собственности на линейный объект без разрешения на строительство, соответственно правительственной установке, распространяется:

– на ЛО, актуальных для пользователей земных недр, чтобы проводить изучение геологического фактора, выполнять разведку, добывать ископаемые в утвержденных территориальных рамках участков;

– на солнечные батареи; на автомобильные трассы с IV и V категорией;

– на местные улицы, дороги, проезды, представляющие улично-дорожную сеть в сельских поселениях;

– на пешеходные улицы, городские площади, дорожные парковки.

До начала работ застройщик просматривает документы по планированию территорий, знакомится с проектными схемами.

Следующий этап – изучение межевания, проведенного по земельным участкам, выяснение проблемных моментов для их устранения. Если межевание не проводилось, пригла-

шают кадастрового инженера, чтобы выполнить соответствующие работы и провести их официальное оформление.

Отметки разграничения в новом проекте обязательны. Их предъявляют в качестве дополнительного условия, чтобы начать строительные работы по ЛО.

Земли, представляющие федеральную, муниципальную собственность застройщик получает по договору аренды. Для установления величины арендной платы устраивают открытые торги. За исключением случаев, которые обозначены в статье 39.6 ЗК РФ [2].

Возведение сооружения начинается, как только получено разрешение на строительство линейного объекта.

Для получения самого разрешения необходимо собрать пакет документов, который, в свою очередь, можно подать после проведения всех процедур по надлежащему оформлению земельного участка. Если все сделано, как полагается, структуры, проводящие монтаж, могут обращаться с заявлением в государственные органы за разрешением на возведение ЛО. Согласование даёт подтверждение:

– полного соответствия между проектом сооружения с планировочным территориальным планом и утвержденным планом по межеванию земли;

– возможности начинать возведение линейного объекта на участке, принимая во внимание наличие ограничений.

Документы для постановки на кадастровый учет:

1 заявление о постановке на государственный кадастровый учет;

2 технический план сооружения, межевой план з.у.;

3 разрешение на строительство кроме случаев (ч.17 ст.51ГК);

4 документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя;

5 правоустанавливающие документы на земельный участок;

6 копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости;

7 проектная документация;

8 разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию;

9 декларацию, составленную и заверенную правообладателем объекта недвижимости.

Таблица 1 - Перечислены ограничения ЛО охранных зон

В качестве ограничения ЛО устанавливаются охранные зоны			
1) земли под линиями электропередачи, как правило, входят в охранную зону	2) для обеспечения доступа к многоконтурному земельному участку	3) на схеме расположения з.у. отображаются границы зоны и указывается ее характеристика	
Публичный сервитут допускается в целях			
ремонта	коммунальных, инженерных	электрических и других линий и сетей	объектов транспортной инфраструктуры

Кадастровый учет линейных сооружений осуществляется:

1 этап -–В реестре объектов недвижимости кадастрового округа «Общероссийский», - учитывая сведения об условных частях линейного сооружения подлежат внесению в реестры объектов недвижимости кадастровых округов, на территории которых они расположены.

2 этап -–При проведении проверки в течение 2 рабочих дней со дня поступления заявления о кадастровом учете уполномоченным органом кадастрового учета направляются в электронном виде документы, представленные с заявлением о кадастровом учете.

3 этап -–Уполномоченные должностные лица в течение рабочего дня со дня поступления документов проводят проверку документов на соответствие их требованиям и направляют в уполномоченный орган кадастрового учета в электронной форме протокол проверки документов, подписанный уполномоченным должностным лицом подразделения ФГБУ «ФКП Росреестра».

4 этап -–По результатам проверки, в течении рабочего дня со дня поступления протоколов проверки документов готовится сводный протокол проверки документов, решение о кадастровом учете или решение об отказе (приостановлении) в осуществлении кадастрового учета и направляется в электронном виде сводный протокол проверки документов, решение об осуществлении кадастрового учета и уведомление о присвоении такому объекту кадастрового номера.

5 этап -–Формируется Кадастровое дело уполномоченным органом кадастрового учета, принявшим решение, после постановки на кадастровый учет линейного сооружения ему присваивается кадастровый номер. Если сооружение расположено на территории двух или более кадастровых округов, ему присваивается кадастровый номер «Общероссийский», например 00:00:000000: х, если на территории двух и более кадастровых районов кадастрового округа, то номер будет 22:00:000000: [4].

Таким образом, проведение государственного кадастрового учета линейных объектов, расположенных в нескольких кадастровых округах, осуществляется на основе их деления на условные части с последующим описанием характеристик. Данный учет позволяет облегчить градостроительные и земельно-имущественные отношения, касающиеся протяженных линейных сооружений.

Библиографический список

1 Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Первая часть): Федеральный закон N 190-ФЗ от 29.12.2004. [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года.: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года.] (ред. от 29.12.2022)- Текст: электронный//Консультант Плюс: справочная-правовая система: [сайт].-URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_
51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/

2 Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный законN 136-ФЗ от 25.10.2001[принят Государственной Думой 28 сентября 2001 г: одобрен Советом Федерации 10октября 2001г.] (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) -–Текст: электронный// Консультан Плюс: справочная-правовая система: [сайт].-URL:
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/79da6e3bbbc8eb967db0714e83
78269bfea9f83c/

3. Постановление Правительства РФ "«б утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"» 1816 от 12 ноября 2020г.

4. Соврикова Е.М.Кадастр недвижимости: Государственный кадастровый учет. Учебно-методическое пособие. Барнаул: Изд-во РИО АГАУ, 2019 г. 94с.

УДК 347.214.2

Сизов А. П., д.т.н., профессор, ap_sizov@mail.ru
Гольцман А. В., аспирант, mistergreen95@yandex.ru
Московский государственный университет геодезии и картографии (МИИГАиК), Москва

НЕКОТОРЫЕ НЕДОСТАТКИ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА РОССИИ КАК УНИВЕРСАЛЬНОЙ, МНОГОЦЕЛЕВОЙ СИСТЕМЫ

Аннотация. Целью исследования является рассмотрение практической стороны использования данных реестра недвижимости при решении наиболее частных практических вопросов, с которыми заинтересованные лица обращаются к кадастровым инженерам. В статье приведены взятые из практики примеры результатов работы с недостоверными или неполными данными, единственным источником которых является кадастр. В результате работы выделен и охарактеризованы комплекс проблем в схеме функционирования действующей системы кадастрового учета как универсальной, многоцелевой системы.

Ключевые слова: Кадастровая система, реестр недвижимости, пространственные данные, управление земельными ресурсами.

SOME FLAWS OF THE CURRENT CADASTRAL ACCOUNTING SYSTEM IN RUSSIA AS A UNIVERSAL, MULTI-PURPOSE SYSTEM

Abstract: The aim of the study is to examine the practical side of using data from the Register of Real Estate when solving the most common practical issues that interested parties turn to cadastral engineers for. The article provides practical examples of working with unreliable or incomplete data, the sole source of which is the cadastre. As a result of the study, a complex of problems in the functioning scheme of the current cadastre accounting system as a universal, multi-purpose system has been identified and characterized.

Keywords: Cadastre system, the Register of Real Estate, spatial data, land resource management.

Введение. Кадастровую систему России можно считать одним из самых «нестабильных» государственных институтов. За последние два десятилетия кадастр недвижимости в России претерпел несколько крупных преобразований, часть из которых не завершена до сих пор. Законы, касающиеся кадастровой деятельности, регулярно дополняются, изменяются и отменяются, теоретически все ближе приближая прежде строго специализированную систему учета недвижимости нашего государства к идеалу современной, многоцелевой информационной системы, способной служить универсальной основой как для регулирования всех земельно-имущественных отношений в стране, так и для решения социальных, экономических, экологических, технических и многих других задач, связанных с управлением ресурсами, территориальным планированием и землеустройством.[1,2]

Так, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)помимо информации непосредственно о самих объектах недвижимости содержит значительный объем других данных, предназначенных для обеспечения самых разнообразных потребностей рыночной экономики и государственного управления. Наполнение ЕГРН такими сведениями неоднократно ставилось как одна из целей различных Федеральных программ и затрагивалось в некоторых нормативных актах, касающихся многоцелевых систем пространственных данных. [4, 5]

Поддержание достоверности и актуальности сведений в ЕГРН является важной частью государственной политики и требует использования современных технологий, тщательной проработки методик сбора и внедрения данных, а также гарантий их полноты, достоверности и, что часто упускают из вида, достаточности для применения на практике.

Материалы и методы**.** Рассмотрим несколько наиболее частных практических вопросов, с которыми заинтересованные лица обращаются к кадастровым инженерам и разрешение которых основывается на данных из ЕГРН:

1. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности и земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3. Уточнение местоположения границ ранее учтенных земельных участков.

В качестве исследуемых материалов используются полученные в процессе рабочей деятельности автора данные и положения действующего законодательства.

Согласно существующим правилам, большая часть сведений ЕГРН является публичной и доступной всем заинтересованным лицам, что в теории делает эту систему универсальной, многоцелевой, а главное – удобной, в силу своего регулярного и разностороннего наполнения.

Сведения ЕГРН (визуализируемые через простейший инструмент публичной кадастровой карты) являются важным звеном в вопросах экономического поведения граждан. Поскольку именно в ЕГРН содержатся сведения о правовом статусе наиболее значимого для большей части населения страны недвижимого имущества, публично доступные средства визуализации «кадастровой» составляющей принадлежащих им объектов недвижимости зачастую воспринимаются людьми как продолжение реестра, полноценный практический инструмент «управления» имуществом. [6]

Именно при попытке перехода к практическому использованию сведений ЕГРН в повседневной жизни граждане, организации и даже органы исполнительной власти сталкиваются с недостаточной проработкой базовых пользовательских функций существующей на данный момент системы многоцелевого кадастра, примеры чего и приводятся в настоящем тексте.

Результаты. Согласно действующим правилам, образование новых и перераспределение существующих земельных участков с землями государственной или муниципальной собственности в общем случае происходит на основании утвержденных Схем расположения земельного участка на кадастровом плане территорий.

Однако в настоящий момент значительная часть ранее учтенных объектов недвижимости, включая в том числе земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности, а также границы муниципальных образований, границы зон с особыми условиями использования территорий и иные влияющих на использование и оборот земли объекты не имеют установленных и закреплённых хотя бы на уровне информационного ресурса границ. [7]

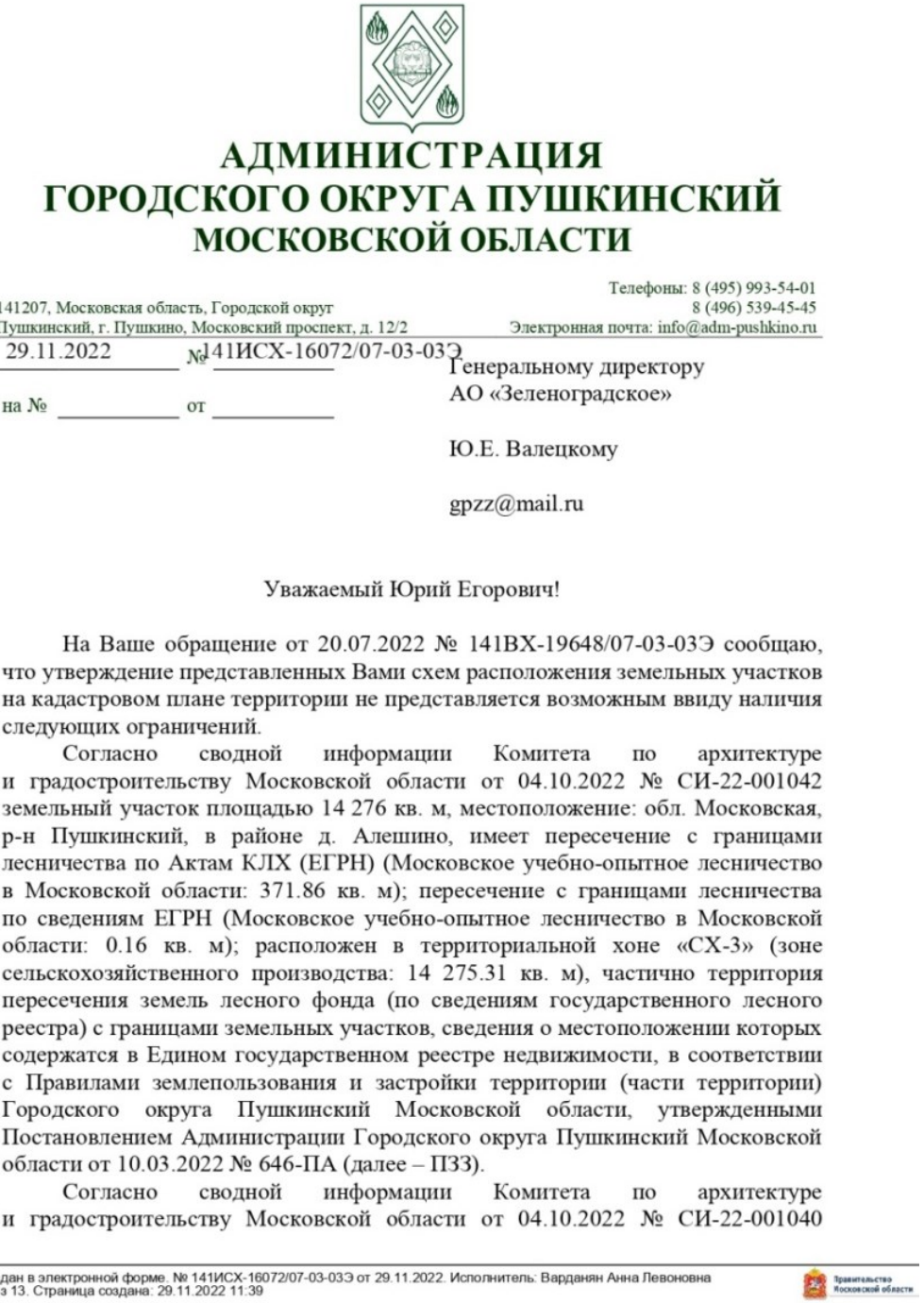
Отсутствие возможности руководствоваться достоверными и полными сведениям о смежных земельных участках или потенциальных ограничениях в процессе подготовки Схем на практике может приводить к двум противоположным, но одинаково негативным результатам, поскольку любой из них чреват воспроизведением реестровых ошибок:

1) Ситуация 1. Отказ в утверждении Схемы в связи с нарушением требований к ее подготовке (поскольку утверждающий орган муниципальной власти руководствуется собственными источниками сведений, отсутствующих в ЕГРН);

2) Ситуация 2. Утверждение Схемы уполномоченным органом с нарушением требований законодательства (поскольку фактически существующие на местности обстоятельства не могли быть учтены в связи с отсутствием необходимой информации в ЕГРН).

Пример ситуации 1. На Рисунке 1 представлен фрагмент отказа Администрации городского округа Пушкинского в утверждении Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в связи с пересечением образуемым земельным участком границ лесничеств по Актам КЛХ, а также градостроительных зон, утвержденных Правилами землепользования и застройки городского округа Пушкинский Московской области. Сведе-

ния о границах лесничества и о границах территориальных зон не содержатся в ЕГРН, а координаты их границ отсутствуют в общем доступе.



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПУШКИНСКИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

141207, Московская область, Городской округ Пушкинский, г. Пушкино, Московский проспект, д. 12/2

Телефоны: 8 (495) 993-54-01
8 (496) 539-45-45
Электронная почта: info@adm-pushkino.ru

29.11.2022 № 141ИСХ-16072/07-03-03Э

на № _____ от _____

Генеральному директору
АО «Зеленоградское»

Ю.Е. Валецкому

gpzz@mail.ru

Уважаемый Юрий Егорович!

На Ваше обращение от 20.07.2022 № 141ВХ-19648/07-03-03Э сообщаю, что утверждение представленных Вами схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории не представляется возможным ввиду наличия следующих ограничений.

Согласно сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 04.10.2022 № СИ-22-001042 земельный участок площадью 14 276 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Пушкинский, в районе д. Алешино, имеет пересечение с границами лесничества по Актам КЛХ (ЕГРН) (Московское учебно-опытное лесничество в Московской области: 371.86 кв. м); пересечение с границами лесничества по сведениям ЕГРН (Московское учебно-опытное лесничество в Московской области: 0.16 кв. м); расположен в территориальной хоне «СХ-3» (зоне сельскохозяйственного производства: 14 275.31 кв. м), частично территория пересечения земель лесного фонда (по сведениям государственного лесного реестра) с границами земельных участков, сведения о местоположении которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Городского округа Пушкинский Московской области, утвержденными Постановлением Администрации Городского округа Пушкинский Московской области от 10.03.2022 № 646-ПА (далее – ПЗЗ).

Согласно сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 04.10.2022 № СИ-22-001040

Документ создан в электронной форме. № 141ИСХ-16072/07-03-03Э от 29.11.2022. Исполнитель: Варданян Анна Левоновна
Страница 1 из 13. Страница создана: 29.11.2022 11:39

Правительство Московской области

Рисунок 5 – Фрагмент Уведомления об отказе в утверждении представленных Схем

Пример ситуации 2. На Рисунке 2 представлен План фактических границ земельного участка, на котором видно, что земельный участок с номером :16 был перераспределен с землями, государственная собственность на которые не была разграничена, без учета фактической границы смежного с ним земельного участка с номером :89, поскольку сведения о границах данного земельного участка не были своевременно внесены в ЕГРН и не могли быть учтены кадастровым инженером при подготовке Схемы перераспределения. В результате допущенной ошибки сложилась ситуация, при которой сведения ЕГРН о границе участка :16 препятствуют уточнению границ участка :89 в соответствии с их фактическим положением, подтверждаемым генеральным планом садоводства.

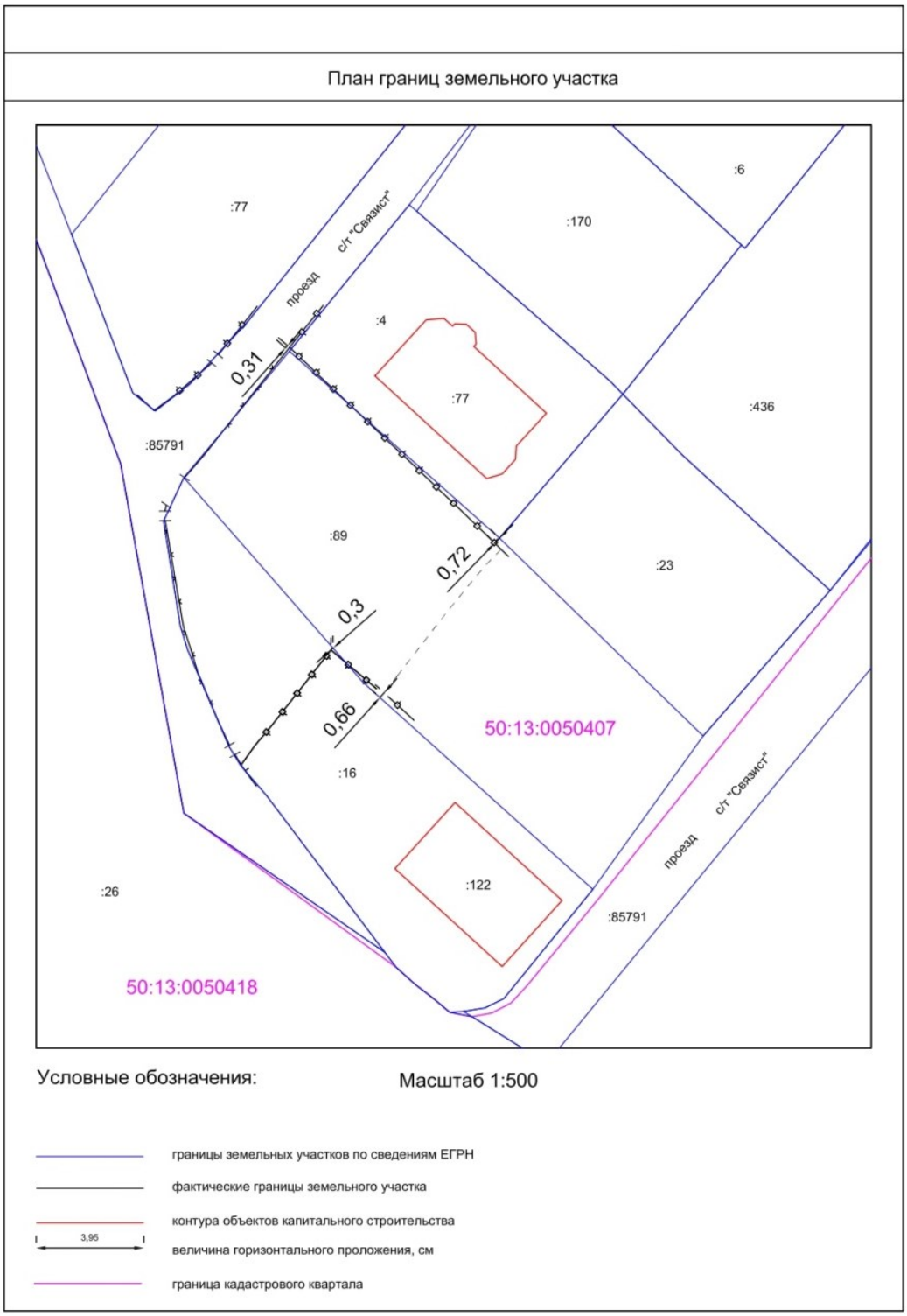


Рисунок 6 – План границ земельного участка, образованного в результате перераспределения с землями государственной собственности

Обсуждение результатов. Анализ приведенных выше и ряда подобных указанным выше ситуаций, связанных с нехваткой или недостоверностью содержащихся в ЕГРН сведений, позволил выявить комплекс проблем в схеме функционирования действующей системы кадастрового учета как универсальной, многоцелевой системы:

1) Одновременное существование нескольких систем, выполняющих одни и те же функции. Внутренние системы регионов и муниципальных образований часто содержат в себе важную информацию, отсутствующую в ЕГРН, но необходимую для выполнения кадастровых, градостроительных и иных работ, что приводит к простоям, отказам или возник-

новению ошибок из-за недостаточной сходимости информации при дальнейшей ее перепроверке при внесении в ЕГРН. (Пример – «Геопортал Подмосковья» - rgis.mosreg.ru).

2) Отсутствие у правообладателей, органов государственной и муниципальной власти и иных хозяйствующих субъектов правовой обязанности внесения в ЕГРН актуальных сведений о своем имуществе и происходящих с ним изменениях. Отсутствие полных данных часто приводит к принятию ошибочных решений, последствия которых в дальнейшем могут сказываться долгие годы.

3) В сложившейся системе происходит расхождение между декларируемыми принципами ее ведения и фактическими правилами ее использования. Информация, представленная на публичной кадастровой карте, фактически не является публичной, поскольку отсутствует механизм свободной ее выгрузки в редактируемых форматах, а часть необходимых для работы кадастровых инженеров сведений попросту недоступны для частных лиц.

4) Наличие большого числа региональных и федеральных нормативно-правовых актов, касающиеся регулирования тех или иных земельно-имущественных и иных связанных с землей вопросов, приводит к разночтениям и противоречию части действующих правил гражданскому законодательству, что, в свою очередь, замедляет развитие всей системы учета и регистрации земель нашей страны и не способствует облегчению и совершенствованию государственного и муниципального управления земельными ресурсами.

Наличие выявленных недостатков указывает, что, несмотря на практически непрерывное реформирование, нынешняя кадастровая система России по-прежнему далека от идеала и сохраняет значительное число изъянов, свойственных более раннему этапу ее развития, в том числе изъянов в самых базовых аспектах. [3]

Заключение и выводы. Исходя из изложенного, необходимо сделать следующие шаги для дальнейшего развития кадастровой системы России:

1. Доведение кадастровых сведений до состояния «завершенности» - закрепление ранее возникших имущественных прав граждан и юридических лиц должно стать приоритетной задачей целевых программ, поскольку без полного и достоверного учета всех объектов недвижимости никакое территориальное планирование не сможет быть полноценным.

2. Модернизация порядка взаимодействия с системой всех заинтересованных лиц для обеспечения легкого, полного и свободного доступа к пространственным данным, содержащимся в ЕГРН – соединение всех возможных сведений о границах в единый реестр должно облегчать задачи управления земельными ресурсами на всех уровнях, а не создавать дополнительные препятствия.

3. Расширение мониторинга и сопровождения системы. Недостаток ответной реакции, детального анализа всех аспектов функционирования и прямого взаимодействия с участниками процессов со стороны ответственного за ведение ЕГРН органа в настоящий момент приводит к накоплению проблем и появлению в том числе дублирующих или альтернативных источников информации, предлагающих упрощенный режим доступа к информации и более удобным интерфейсом.

Библиографический список

1. Дарьина Е. А., Новикова Е. М. Земельный кадастр как инструмент регулирования социально-экономического развития города // Вопросы российской юстиции. 2022. №20.

2. Клюшниченко В. Н. Новации современного законодательства в сфере ведения кадастра // Известия высших учебных заведений «Геодезия и аэрофотосъемка». -–2018. - №5. Страницы: 524-529.

3. Карпик А. П., Ветошкин Д. Н., Архипенко О. П. Анализ современного состояния государственного кадастра недвижимости в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2012. №7.

4. Российская Федерация.Постановление Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 "« федеральной целевой программе "«азвитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 годы)"» -–URL: consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153298/

5. Российская Федерация.Постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2148 "«б утверждении государственной программы Российской Федерации "«циональная система пространственных данных"»- URL: publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112070014

6. Росреестр: Запущена новая Публичная кадастровая карта. Новости. // Росреестр : rosreestr.gov.ru. -–2020. -–URL: rosreestr.gov.ru/press/archive/zapushchena-novaya-publichnaya-kadastrovaya-karta-/

7. Росреестр:В ЕГРН внесены сведения о более 70% границ муниципальных образований и трети границ населенных пунктов. Новости. // Росреестр : rosreestr.gov.ru. -–2020. -–URL: rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-v-egrn-vneseny-svedeniya-o-bolee-70-granits-munitsipalnykh-obrazovaniy-i-treti-granits-nas/

УДК 711.4

Раева И.В., аспирант, irinaf_98@mail.ru
Кряхтунов А.В., доцент, krjahtunovav@tyuiu.ru
Тюменский индустриальный университет, Тюмень

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МОНОПРОФИЛЬНОГО ГОРОДА НА ПРИМЕРЕ Г. НОВЫЙ УРЕНГОЙ

Аннотация. В статье рассмотрен генеральный план города, обоснованы причины внесения изменений в генеральный план. Показано, что генеральный план города является градостроительной документацией, разработанной на всю территорию города на основе нормативно-правовых актов государственной власти, а также соответственно документов, устанавливаемых важнейшие направления развития города, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды.

Ключевые слова: монопрофильный город, генеральный план, законодательство, градостроительство.

MAKING CHANGES TO THE MASTER PLAN OF A SINGLE-INDUSTRY CITY ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF NOVYURENGOY

Annotation. The article considers the general plan of the city, substantiates the reasons for making changes to the general plan. It is shown that the master plan of the city is an urban planning documentation developed for the entire territory of the city on the basis of regulatory legal acts of state power, as well as, respectively, documents that determine the main directions of the development of the city, the protection and use of its cultural heritage, the environment.

Key words: single-industry city, master plan, changes, legislation, urban planning.

Генеральный план города — это основной документ, регулирующий принципы территориального развития и использования земель города на долгосрочную перспективу. Однако, в связи социально-экономическими изменениями, а также из-за необходимости модернизации инфраструктуры и учета потребностей населения, генеральный план может изменяться. Рассмотрим, как происходит изменение генерального плана города и какие проблемы могут возникнуть при этом.

Генеральный план города разрабатывается с учетом законодательных норм и удовлетворения потребностей города на определенный период времени, как правило, на 10-20 лет вперед. Однако, со временем потребности города могут измениться, поэтому необходимо периодически пересматривать генеральный план.

Также в изменении генерального плана могут потребоваться обстоятельства, которые не были учтены на момент его разработки. Например, резкое увеличение населения города, появление новых социальных инфраструктурных объектов, изменение мировой конъюнктуры и экономической ситуации, изменение границ города [4].

Для изменения генерального плана города необходимо провести процедуру публичных слушаний и согласований между местными властями, жителями города и экспертами в области территориального планирования. Важно, чтобы изменения были основаны на аргументированных предложениях и реалистичных прогнозах развития города.

Однако, процесс изменения генерального плана города может столкнуться с проблемами. Например, сопротивление со стороны жителей города, строительные компании, которые уже имеют проекты на территории города, экономические ограничения, которые могут затруднить реализацию изменений или реализацию новых проектов.

Генеральный план — это основной документ, определяющий принципы территориального развития города на долгосрочную перспективу. Он формируется в соответствии с законодательством и регламентирует функциональное и территориальное размещение объектов городской инфраструктуры, а также условия и способы использования территории [6].

Монопрофильный город, как правило, определяется своей специализацией и зависимостью от выделенного вида деятельности. Например, это может быть город-миллионер, где основным направлением является промышленность или город-курорт, где туризм является главным источником дохода.

Генеральный план монопрофильного города, в свою очередь, должен учитывать специфику данного города и распределение территории с учетом основной специализации. В первую очередь, генеральный план должен решить вопросы, связанные с развитием инфраструктуры, что является одним из основных факторов развития любого города.

В том числе, такие вопросы могут быть решены в генеральном плане монопрофильного города [8]:

– определение площади, занимаемой производственными объектами, что позволяет учитывать меры по охране окружающей среды и сокращению вредных выбросов;

– определение транспортной инфраструктуры, которая должна соответствовать потребностям монопрофильного города и обеспечивать логистику грузов и перемещения людей;

– определение мест строительства новых объектов инфраструктуры, таких как аэропорт, железнодорожные вокзалы, автостанции, их оснащение современными удобствами и техническими характеристиками;

– определение местностей, свободных от пахотных земель, на которых можно будет строить новые объекты жилой и коммерческой недвижимости.

Однако, несмотря на то, что генеральный план монопрофильного города является основным документом, определяющим развитие города, его реализация может быть затруднена со стороны местных властей или инвесторов. Это связано с частыми изменениями в законодательстве, экономической нестабильностью и невозможностью выполнить масштабные проекты из-за финансовых ограничений.

Примером монопрофильного города, генеральный план которого был реализован успешно, можно привести город Новый Уренгой. Основным направлением развития этого города является газодобывающая промышленность. В соответствии с генеральным планом города Новый Уренгой была построена современная инфраструктура, логистический центр и были выделены зоны для строительства новых промышленных объектов.

При разработке генерального плана и при внесении изменений в него учитываются также стратегии и программы экономического, экологического, социального развития; имеется действующая проектная документация; специализированные схемы, проекты и программы, действующие в населенном пункте, в том числе [9]:

Внесение изменения в генеральный план совмещенным с детальным планом – градостроительная документация, определяющая планировочную организацию и развитие терри-

тории. Внесение изменения в генеральный план совмещенные с детальным планом территории в пределах населенного пункта разрабатывается с целью:

– конкретизации в более крупном масштабе позиций генерального плана населённого пункта;

– конкретизации планировочной структуры и функционального назначения территории, пространственной композиции, параметров застройки и ландшафтной организации части территории населенного пункта.

Внесение изменения в генеральный план совмещенные с детальным планом территории определяют:

– принципы планировочной организации стройки;

– красные линии и линии регулировки застройки;

– функциональное назначение и параметры застройки одного или нескольких земельных участков;

– планировочные ограничения использования территории согласно государственным строительным нормам и санитарно-гигиеническим нормам;

– границы прибрежных защитных полос и пляжных зон водных объектов;

– очередность и объемы дальнейшей деятельности;

– проведение инженерной подготовки и инженерного обеспечения территории;

– создание транспортной инфраструктуры;

– организация транспортного и пешеходного движения, размещение парковочных мест транспортных средств;

– охрана и улучшение состояния окружающей среды, обеспечение экологической безопасности;

– комплексного благоустройства и озеленения;

– использование подземного пространства.

Основания для принятия решения о внесении изменений в генеральный план [7]:

– по результатам мониторинга реализации генерального плана;

– появление положений изменения масштабов и характера развития населенного пункта;

– изменения в видах функционального использования отдельных территорий;

– потребность решения экологических и инженерных вопросов;

– возникновение необходимости в размещении объектов государственного, регионального значения, а также обеспечивающих общественные интересы;

– потребность реализации инвестиционных программ и проектов.

Необходимость и параметры внесения изменений в генеральный план обосновываются соответствующим уполномоченным органом градостроительства и архитектуры.

Изменение генерального плана города Новый Уренгой основаны на повышение качества пространственной структуры территории города:

– преобразование развития районов Южный, Северный, Коротчаево и Лимбяяха к структурной, функциональной и средовой реорганизации и обустройству территории;

– поддержка, улучшение, визуальное раскрытие и акцентирование природно-ландшафтного каркаса, формируемого системой зеленых массивов и долин рек и образующего природоохранную и рекреационную функциональную подсистему территории города;

– структурирование жилых, производственных и природных территорий, трансформация в соответствии с общей моделью планировочной структуры города.

Развитие общественного центра и объектов социальной инфраструктуры предусматривает:

– совершенствование комплекса социальной инфраструктуры, обслуживания и потребительского рынка –здравоохранения, образования, культуры, религии, торговли, досуга и рекреации, физической культуры и спорта;

– развитие деловых зон, включительно гостиницы, объекты досуга, обслуживания и торговли;

– создание в общественном центре благоустроенных и озелененных пешеходных пространств.

Реконструкция и развитие жилых территорий:

– усиление градостроительной емкости жилых территорий города путем освоения внутригородских территориальных резервов за счет реконструкции существующих жилых территорий;

– формирование жилых комплексов на свободных от застройки территориях, отвечающих социальным требованиям доступности объектов обслуживания, общественных центров, объектов досуга, требованиям безопасности и комплексного благоустройства;

– формирование многообразия жилой застройки, удовлетворяющее запросам различных групп потребителей;

– увеличение объемов комплексной реконструкции и благоустройства жилых территорий, ликвидация аварийного и ветхого жилищного фонда;

– вынос с территории жилых кварталов объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, не соответствующих нормативным требованиям по отношению к застройке этих территорий.

Реорганизация и развитие производственных территорий предполагает следующие действия:

– полная или частичная реорганизация с изменением функционального использования производственных территорий, сохранение функции которых несовместимо с градостроительными, экономическими, санитарно-гигиеническими требованиями, с последующим использованием указанных территорий для объектов коммунально-складского назначения, общественно-делового строительства;

– комплексное благоустройство территорий, сохраняющих свое производственное назначение, с модернизацией, перепрофилированием отдельных производств и объектов инфраструктуры.

Задачи по развитию и размещению объектов капитального строительства конкретизируется по направлениям деятельности.

Социальная инфраструктура:

– развитие комплекса социальной инфраструктуры, обслуживания и потребительского рынка -–здравоохранения, образования, культуры, религии, торговли, досуга и рекреации, физической культуры и спорта;

– организация деловых зон, включающих объекты досуга, обслуживания и торговли;

– формирование в общественном центре благоустроенных и озелененных пешеходных пространств.

Транспортная инфраструктура -–обеспечение качественного транспортного обслуживания населения путем совершенствования внутренних и внешних транспортных связей, реализуемое по следующим направлениям:

– создание новых и модернизация существующих базовых объектов транспортной инфраструктуры;

– реализация внешних транспортных связей путем интеграции в федеральные транспортные сети;

– повышение качества внутренних транспортных связей за счет совершенствования всего транспортного каркаса и отдельных его элементов.

Инженерная инфраструктура -–предоставление качественных коммунальных услуг за счет развития инженерных систем, по следующим направлениям:

– создание новых и модернизация существующих базовых объектов инженерной инфраструктуры;

– развитие систем инженерных коммуникаций в сложившейся застройке с учетом перспектив развития.

Таким образом, генеральный план монопрофильного города является ключевым документом, который позволяет определить принципы территориального развития и распределения инфраструктуры с учетом специфики города. Однако, его реализация может столкнуться с трудностями, требующими комплексного анализа и планирования со стороны местных властей и инвесторов. Изменение генерального плана может быть необходимо в связи с социально-экономическими изменениями или неучтенными обстоятельствами, но его реализация может столкнуться со сложностями, требующими комплексного анализа и планирования со стороны местных властей и жителей города.

Библиографический список

1. Анимица Е. Г. Разработка комплексных инновационных планов развития моногородов (методика) / Е. Г. Анимица, Э. В. Пешина. — Екатеринбург: Изд-во УрГЭУ, 2010. — 134 с.

2. Государственный сектор промышленности в системе экономического регулирования: монография / Н. Г. Чумаченко, Л. Г. Червова, Л. М. Кузьменко и др. — М., 2003. — 330 с.

3. Градообразующие предприятия должны помогать городам [Электронный ресурс] // Официальный сайт «Подробности». — Режим доступа: http://podrobnosti.ua/economy/2012/05/08/ 835341.html.

4. Концептуальные подходы к разработке стратегии развития монопрофильного города: науч. изд. / Е. Г. Анимица [и др.]. — Екатеринбург: Изд-во УрГЭУ, 2010. — 80 с.

5. Милюкова Я. Неперспективные подлежат сжатию [Электронный ресурс] / Я. Милюкова // Официальный сайт «Газета.ру». — Режим доступа : http://www.gazeta.ru/business/2014/01/29/5874369. shtml.

6. Моногорода: курс на диверсификацию. На вопросы журнала «Эффективное антикризисное управление» отвечает губернатор Липецкой области Олег Королев // Эффективное антикризисное управление. — 2012. — № 3 (72). — С. 5–12.

7. Тургель И. Д. Монофункциональные города России: от выживания к устойчивому развитию / И. Д. Тургель. — Екатеринбург: Изд-во УрАГС, 2010. — 520 с.

8. Регион и город. Монопрофильные города и градообразующие предприятия. Официальный сайт «Союз Инвесторов» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.unioninvest. ru/city_mong.html.

9. Ряховская А. Н. Разработка эффективных форм государственной финансовой поддержки в целях предотвращения банкротства неплатежеспособных градообразующих организаций монопрофильных городов / А. Н. Ряховская, О. Г. Крюкова, Е. А. Арсенова // Эффективное антикризисное управление. — 2011. — № 1 (64). — С. 11–20.

УДК 347.214.2

Савченко В.Е., студент savchenco@mail.ru
Боронина Н.Ю. доцент к.с.-х.н. boronkanata@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

ПОСЛЕДСТВИЯ ОТКАЗОВ И ПРИОСТАНОВЛЕНИЙ В КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Аннотация: Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть осложнены различными обстоятельствами. Поэтому для обеспечения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, обратившихся за осуществлением этих действий, Федеральный закон от 13.07.2015

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрел возможность приостановления кадастрового учета и (или) регистрации прав. Такое приостановление возможно, как по инициативе государственного регистратора прав, так и по инициативе заявителей.

Ключевые слова: приостановление, отказ, отмена.

CONSEQUENCES OF REFUSALS AND SUSPENSIONS

Abstract: State cadastral registration and (or) state registration of rights to immovable property and transactions with it may be complicated by various circumstances. Therefore, in order to ensure the rights and legitimate interests of citizens and legal entities who applied for these actions, Federal Law No. 218-FZ of 13.07.2015 ""n State Registration of Real Estate""provided for the possibility of suspending cadastral registration and (or) registration of rights. Such suspension is possible both on the initiative of the State registrar of Rights and on the initiative of the applicants.

Keywords: suspension, refusal, cancellation.

В статье 26 Закона о регистрации содержится подробный перечень оснований, по которым кадастровый учет и (или) регистрация прав могут быть приостановлены по решению государственного регистратора. Данный перечень включает 55 оснований, что существенно больше, чем в ранее действовавшем Законе о регистрации, утратившем силу с 01.01.2017 года [2].

Осуществление кадастрового учета и регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, в частности, в случае, если:

– лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

– с заявлением о кадастровом учете и регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

– имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

– не представлены документы, необходимые для осуществления кадастрового учета или регистрации прав;

– представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

– форма и содержание документа, представленного для осуществления кадастрового учета и регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации и другие основания.

Основными причинами приостановления являются сомнения государственного регистратора в наличии оснований для проведения регистрации прав, подтверждающих подлинность представленных документов или достоверность приведенных в них сведений.

По решению государственного регистратора осуществление кадастрового учета и регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия приостановления, но не более чем на три месяца, за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления.

Так, в случае приостановления осуществления названных регистрационных действий в связи с тем, что не представлены документы , запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам, осуществление кадастрового учета и регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, препятствующих их осуществлению, но не более, чем на один месяц [1,2].

Согласно статье 30 Закона о регистрации кадастровый учет и регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно по инициативе заявителя.

В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления регистрационных действий, и срок, необходимый для такого приостановления. В случае отсут-

ствия в данном заявлении указания на срок, кадастровый учет и регистрация прав приостанавливаются на шесть месяцев.

В день приостановления регистрационных действий органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении кадастрового учета и регистрации прав с указанием оснований такого приостановления. Уведомление должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления регистрационных действий, с обязательной ссылкой на положения Закона о регистрации.

В случае если регистрационные действия приостановлены по причине не предоставления необходимых для их осуществления документов, запрашиваемых органом регистрации посредством межведомственных запросов, заявитель уведомляется о его праве представить документы по собственной инициативе.

В соответствии со статьёй 27 Закона о регистрации в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины (статья 26 Закона о регистрации), препятствующие осуществлению кадастрового учета и регистрации прав, государственный регистратор принимает решение об отказе в осуществлении названных регистрационных действий.

Согласно пункту 9 статьи 26 Закона о регистрации решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (в тех случаях, когда Закон допускает возможность осуществления кадастрового учета без одновременной регистрации прав) или о приостановлении осуществления кадастрового учета и регистрации прав, принятое в отношении документов, необходимых для осуществления кадастрового учета, по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 – 10, 19 – 21, 24 – 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 вышеназванной статьи, может быть обжаловано в административном порядке, установленном статьей 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», через апелляционную комиссию [3,4].

Приостановление кадастрового учета и регистрации прав и отказ в этих действиях могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд (пункт 12 статьи 29 Закона о регистрации).

Подводя итог, отметим следующее. Перечисленные в действующем Законе о регистрации основания приостановления определяют пределы правовой экспертизы, которая осуществляется только на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления или отказа в кадастровом учете и регистрации прав.

Следовательно, в случае отсутствия указанных оснований, кадастровый учет и регистрация прав не могут быть приостановлены.

Помимо расширения перечня оснований для приостановления кадастрового учета и регистрации прав увеличены сроки, на которые допускается такое приостановление. Но, несмотря на то, что установление более продолжительных сроков приостановления затягивает процедуру осуществления кадастрового учета и регистрации прав, тем не менее, эта ситуация предоставляет заявителю больше времени для устранения недочетов.

Библиографический список

1. Соврикова Е.М., Татаринцев В.Л. Кадастр недвижимости: государственная регистрация прав на объекты недвижимости. Учебно-методическое пособие. Барнаул: Изд-во РИО Алтайского ГАУ, 2018 г.166 с.

2. Соврикова Е.М. Приостановление и отказы в государственном кадастровом учете //В сборнике: архитектура, строительство, землеустройство и кадастры на дальнем востоке в XXI веке. Материалы международной научно-практической конференции. редколлегия: О.Е. Сысоев (отв. ред.) и другие. 2015. с. 143-147.

3.Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[Электронный ресурс].http://www.kremlin.ru/acts/bank/39949

4. Федеральный закон "« кадастровой деятельности"»от 24.07.2007 N 221-ФЗ (последняя редакция)https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/

УДК 620.9(001)

Сильченко Е.И. старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра,
katya1482@yandex.ru
Петровский П.А. магистрант кафедры землеустройства и кадастра,
Jakeminston1973@gmail.com
Институт «Агротехнологическая академия»
ФГАОУ ВО«Крымский Федеральный университет им. В.И. Вернадского», Симферополь

ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Аннотация. В настоящее время большинство регионов России сталкиваются с проблемой отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о реальном местоположении границ земельных участков и объектов капитального строительства. Следует отметить, что на сегодняшний день также отсутствует достоверная информация относительно общего количества неучтенных объектов. Данные проблемные вопросы относятся практически к половине всех объектов недвижимости в Российской Федерации.

Для решения сложившейся ситуации с 2015 года стали проводиться комплексные кадастровые работы, которые сразу же завоевали популярность как наиболее удобный и эффективный инструмент для уточнения границ земельных участков и исправления реестровых ошибок. Комплексные кадастровые работы в отличие от обычных кадастровых работ проводятся в отношении не одного земельного участка, а одновременно в отношении всех участков, расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов. Таким образом, выполнение комплексных кадастровых работ на сегодняшний день стало актуальным видом работ, обусловленным уменьшением объема кадастровых работ для физических лиц и необходимостью исправления реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

Ключевые слова. Комплексные кадастровые работы, Единый государственный реестр недвижимости, земельный участок, объект недвижимости.

DIGITAL TECHNOLOGIES IN COMPREHENSIVE CADASTRAL WORKS

Abstract. Currently, most regions of Russia are faced with the problem of the lack of information about the real location of the boundaries of land plots and capital construction projects in the Unified State Register of Real Estate. It should be noted that to date there is also no reliable information on the total number of unaccounted objects. These problematic issues relate to almost half of all real estate in the Russian Federation.

In order to solve the current situation, since 2015, complex cadastral work began to be carried out, which immediately gained popularity as the most convenient and effective tool for clarifying the boundaries of land plots and correcting cadastral errors. Complex cadastral work, unlike conventional cadastral work, is carried out in respect of not one land plot, but simultaneously in respect of all plots located on the territory of one or more cadastral blocks.Thus, the implementation of complex cadastral works has become an actual type of work today, due to a decrease in the volume of cadastral works for individuals and the need to correct cadastral errors in the information of the Unified State Register of Real Estate.

Keywords. Complex cadastral work, Unified State Register of Real Estate, land plot, real estate, digital technologies.

В настоящее время неточное описание границ представлено как массовое явление. Это обусловливает необходимость решать сложившуюся проблему не отдельно по каждому земельному участку, а комплексно. В случае если уточняются границы сразу нескольких десятков либо сотен участков, то, в первую очередь непременно уменьшится количество реестровых ошибок, а во вторую -–финансовые затраты в расчете на один земельный участок значительно сократятся.

Так, комплексные кадастровые работы представляют собой кадастровые работы, проводимые одновременно в отношении объектов недвижимости, которые располагаются на территории одного либо нескольких кадастровых кварталов, либо в границах садовых некоммерческих товариществ, огороднических некоммерческих товариществ, гаражных кооперативов, в общем смысле в границах единого, неразрывного элемента планировочной структуры.

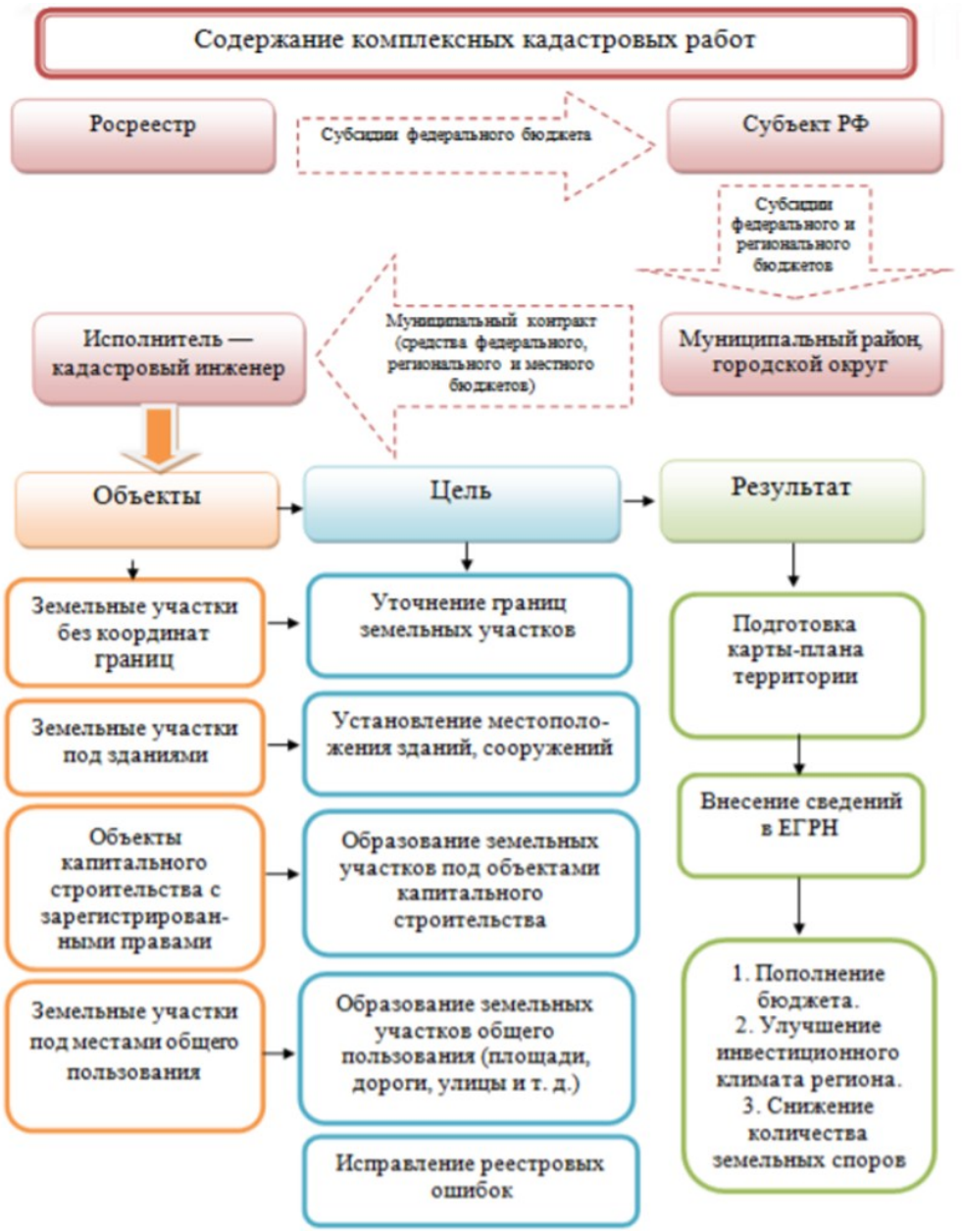


Рисунок 1 – Содержание комплексных кадастровых работ (составлено автором по [4])

Проведение комплексных кадастровых работ позволяет решить следующие задачи:

1) осуществление уточнения местоположения границ земельных участков;

2) осуществление установления либо уточнения местоположения на земельных участках зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства;

3) образование земельных участков, на которых расположены здания, включая многоквартирные дома, сооружения, исключая сооружения, являющиеся линейными объектами;

4) образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и прочими объектами;

5) обеспечение исправления реестровых ошибок в данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о местоположении границ земельных участков, контуров зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства» [2].

Содержание комплексных кадастровых работ отражено на рисунке 1.

«В результате выполнения комплексных кадастровых работ разрабатывается единая карта-план территории. В ней отображаются уточненные сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в пределах конкретной территории. На основании утвержденной карты-плана территории сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)» [5].

Анализ опыта проведения комплексных кадастровых работ на территории Российской Федерации свидетельствует о том, что проблемы, с которыми столкнулись специалисты при выполнении данных работ, в большей степени идентичны для всех регионов:

1) устаревшая документация, представленная как единственное основание для выполнения комплексных кадастровых работ, отсутствие какого-либо картографического материала на территорию района работ для использования её как основы, необходимой для анализа существующего землепользования в отношении сведений о местоположении объектов недвижимости, которые содержатся в ЕГРН;

2) значительное количество объектов недвижимости, контура либо границы которых не определены, в связи с чем возникает потребность в определении расположения таких объектов непосредственно на местности;

3) низкий уровень использования цифровых технологий при проведении работ.

Для решения выше отмеченных проблем следует:

1) своевременно проводить актуализацию и внесение изменений в документы по территориальному планированию;

2) в случае отсутствия картографической основы, целесообразно использование цифровых топографических планов, которые будут получены как результат выполнения кадастровых работ в границах кадастрового квартала, но в тоже время для более детального анализа существующего землепользования следует изготавливать ортофотопланы в масштабе 1:2000;

3) во взаимодействии с заказчиком работ устанавливать месторасположение проблемных объектов недвижимости посредствам использования архивных данных о собственниках и адресных планов;

4) работы следует выполнять в границах отдельно взятого квартала без деления на значительное количество исполнителей, исключая несогласованность действий в различных аспектах рабочего процесса;

5) внедрять в использование актуальные цифровые технологии при проведении работ.

В рамках последнего аспекта рассмотрим вопрос использования современных беспилотных летательных аппаратов при выполнении комплексных кадастровых работ.

Так при выполнении комплексных кадастровых работ, в случае, когда объем исследуемых территорий охватывает обширные территории (ряд смежных кадастровых кварталов), целесообразно использовать метод съемки с применением беспилотных летательных аппаратов, который значительно ускоряет процесс производства работ.

«Современные беспилотные летательные аппараты оснащены модулями приема дифференцированных поправок. Данный модуль позволяет с сантиметровой точностью определять положение снимков, что при дальнейшей постобработке дает возможность получения привязанного ортофотоплана в нужной системе координат и построения с его помощью цифровой модели местности (ЦММ). Залет выполняется при высоте от 100 м с применением камеры 12 Мпк. При данных параметрах качество ортофотоплана составляет 3 см/пикс, сле-

довательно, данный метод не будет превышать установленный приказом Министерства Росреестраот 23октября 2020 г. № П-0393 допуск получения характерных точек границ земельных участков не более 0,1 метра» [1].

Большое распространение получил метод съемки с беспилотного летательного аппарата, на борту которого установлен одночастотный геодезический GNNS приемник. При этом существует уже ряд актуальных исследований, в которых доказана целесообразность модернизации беспилотного летательного аппарата посредствам установки дополнительного оборудования для получения высокоточного момента фотографирования и записи метки времени в файл наблюдения приемника (рис. 2).



Рисунок 2 – Модернизированный беспилотный летательный аппарат

Для получения дифференцированных поправок устанавливается базовая станция на опознаки, промеренные с помощью геодезических глобальных навигационных спутниковых систем (ГНСС) приемников с высокой точностью.

Если опорных пунктов, которые возможно использовать в качестве опознаков, нет в границах территории исследования (пункт триангуляции, пункт полигонометрии, грунтовый или временный репер), то статическим методом посредствам спутниковых геодезических измерений создаются новые пункты. Далее вводятся координаты опорной точки и настраивается канал для передачи данных. С помощью технологии передачи дифференцированных поправок в режиме реального времени (RTK) подвижный приемник, установленный на беспилотный летательный аппарат (БПЛА), получает поправки с базовой станции и производит точную привязку снимков. Данный метод требует наличия не менее двух приемников, которые устанавливаются на точки с известными координатами.

«Отрезок, соединяющий две данные точки, образует базисную линию. После построения базисных линий между исходными пунктами получается каркас спутниковой геодезической сети и проводится анализ качества спутникового геодезического полигона, затем производится сгущение сети внутри него. При использовании статистического способа на каждую точку сети должно приходиться не менее трех независимых векторов. Измерения выполняются в течение определенного времени, продолжительность зависит от технических характеристик спутникового геодезического оборудования. Вектор между определяемыми точками образуется в результате одновременного получения сигнала от одних и тех же спутников. Количество спутников не должно быть менее четырех. Каркас спутниковой геодезической сети должен состоять не менее чем из пяти исходных пунктов». [1] Данный метод позволяет достичь сантиметровой точности. Он хорошо подходит для создания опорной геодезической сети, на основе которой в дальнейшем возможно проводить комплексные кадастровые работы.

Полученные в результате залета данные обрабатываются в различном программном обеспечении, как пример может быть использован Agisoft Metashape Professional Edition.

ООО «Агисофт» приобрело опыт в области алгоритмов обработки изображений, а методы цифровой фотограмметрии задали направление для разработки прикладных инструментов.

«Agisoft Metashape позволяет обрабатывать изображения в видимом диапазоне RGB, термальные и мультиспектральные снимки, включая снимки с многокамерных систем. Ре-

зультаты обработки представляют собой различные типы пространственных данных: плотные облака точек, текстурированные полигональные модели, ортофотопланы и цифровые модели местности (ЦММ). Инструменты дополнительной постобработки позволяют убрать тени и другие артефакты на текстуре моделей, рассчитать индексы растительности, экспортировать данные для автоматизированного управления сельскохозяйственной техникой, автоматически классифицировать плотные облака точек, и т.д. Благодаря возможности распределенных вычислений на локальном кластере Metashape позволяет обрабатывать проекты, включающие 50 000 и более снимков. Тогда как возможность обработки данных, загруженных в облако, позволяет минимизировать затраты на аппаратные мощности. Объединение методов цифровой фотограмметрии и технологий компьютерного зрения создает автоматизированную систему, которая, с одной стороны, легко управляется (даже при отсутствии навыков в области фотограмметрии), а с другой, предлагает расширенные инструменты оценки (такие как стереорежим) и контроля точности результатов (доступен экспорт полного отчета об обработке), которые позволяют специалистам добиваться требуемого высокого качества экспортируемых данных» [3].

Несмотря на все же существующие недостатки при выполнении комплексных кадастровых работ по установлению границ земельных участков на определенной территории, объем работы может составлять сотни, порой даже тысячи гектаров, вследствие чего данный метод съемки с применением БПЛА будет экономически более выгодным и целесообразным.

Библиографический список

1. Горбачева А.А. Применение беспилотных летательных аппаратов при выполнении комплексных кадастровых работ // Труды XXIII Международного симпозиума имени академика М.А. Усова студентов и молодых учёных, посвященного 120-летию со дня рождения академика К.И. Сатпаева, 120-летию со дня рождения профессора К.В. Радугина: «Проблемы геологии и освоения недр» (27 мая 2019 г.) : Сборник трудов. – Т.2. Хабаровск: Тихоокеанский государственный университет. – 2019. – С. 436-437.

2. Лисицинская Д.А. К вопросу о проведении комплексных кадастровых работ в субъектах российской федерации // Технические науки: традиции и инновации. – 2020. – С. 20-22.

3. Руководство пользователя Agisoft Metashape Professional Edition, версия 1.5 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.agisoft.com/pdf/metashape-pro_1_5_ru.pdf (дата обращения: 22.03.2023).

4. Токов Х.Р. Проблемы проведения комплексных кадастровых работ и пути их решения // Материалы LXIV научно-практической конференции студентов, аспирантов, молодых учёных и специалистов «Научные исследования и разработки молодых ученых для развития АПК». – М. – 2022. – С. 202-206.

5. Утяганов З.Р., Гарманов В.В., Степанова Е.А. Методологические основы проведения комплексных кадастровых работ // Вестник факультета землеустройства Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2020. – № 6. – С. 107-109.

УДК 347.214.2

Соврикова Е.М. доцент, к.с.-х,н. sovriokova_katya@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

ПРОБЛЕМЫ ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САДОВЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ

Аннотация. В статье рассмотрена процедура регистрации права собственности на земельные участки, возможно не имеющие собственника или являющиеся заброшенными. В России объекты не используемые и не имеющие собственника могут быть признаны бесхозяйными. Данные объекты могут в казну государства принести не только доход от их реа-

лизации, но и решить многие проблемы. Кроме бесхозяйного имущества объекты могут иметь пользователя, но не быть зарегистрированы в базе ЕГРН, а потенциальные собственники не иметь собственности.

Ключевые слова. имущество, регистрации объектов, имущество, собственник, отказ от права собственности, государственная муниципальная собственность, уточнение границ, ЕГРН.

PROBLEMS DURING REGISTRATION OF LAND PLOTS IN GARDEN NON-PROFIT PARTNERSHIPS

Annotation. The article considers the procedure for registering ownership of land, possibly without an owner or being abandoned. In Russia, objects that are not used and do not have an owner can be recognized as ownerless. These objects can bring to the state treasury not only income from their sale, but also solve many problems. In addition to ownerless property, objects may have a user, but not be registered in the USRN database, and potential owners may not have property.

Keywords. property, registration of objects, property, owner, waiver of ownership, state municipal property, clarification of boundaries, USRN.

На территории садовых товариществ очень много земельных участков не имеющих собственника и ли являющиеся заброшенными и не используемыми по назначению. Такое имущество приносит опасность в весеннее летний период при пожароопасной ситуации, имущество ветшает и не имеет эстетического вида, участок зарастает сорной растительности осенью разносятся сорные семена по близ находящимся участкам и другие не маловажные проблемы с участками существуют.

Государство пытается найти собственника участка и привести территорию в порядок нормы права земельного законодательства внося ряд поправок в части ФЗ.

Одной из проблем вопроса рассмотренный в статье является участки в садоводстве которые брошены и не имеют собственника, а так же участке которые имеют пользователя но не имеют регистрации прав и записи об этом в ЕГРН.

При внесенных изменениях ФЗ-218 теперь даже если собственник участка имеет на руках свидетельство о праве собственности, но в базе кадастра (ЕГРН) отсутствует информация о четкой границе его земельного участка и не занесены данные о координатах его участка или граница земельного участка внесена с неточными данными или пересечением границ соседнего надела, то кадастровая палата и Росреестр имеет право отказать в процедуре регистрации и собственник не сможет ни обменять, ни подарить, ни провести иных регистрационных сделок с имуществом. Получается, что данные изменения в законе ограничивают право собственности [1,3].

Анализ правил регистрации имущества в садоводческих объединениях граждан в том числе бесхозяйного имущества, анализ данных приостановлений и отказов в кадастровом учете и регистрации прав объектов в садоводстве. аналитическое обследование изменений законодательства на предмет работы дачной амнистии на территории региона.

Проблема процесса регистрации недвижимости в садоводствах на сегодня в регионе встала очень остро, ряд изменений которые внесены в законодательство 217 ФЗ не работают. Граждане игнорируют процедуру учета и регистрации прав земельных участков в СНТ.

При внесении изменений в ФЗ 218 и ограничении оборота имущества без должного оформления прав в частности уточнения границ и постановки на кадастровый учет объектов приведет к постепенному уточнению этих границ и сбору информации о земельных участках, которые на сегодня не учтены и не внесены в базу реестра, а также уточнит ряд данных имеющихся в ЕГРН и считающихся неточными, не достоверными, устаревшими на сегодня, или имеющими статус «архивные».

Также данные нововведения касаются причиной лишения собственности, при невыполнении обязанности по проведению обязательной процедуры межевания, иначе участок будет признан бесхозным.

Согласно правилам ФЗ-218 участки земли в судебном порядке могут быть признаны бесхозными при условии следующих требований: - территория не состоит на кадастровом учете, и право собственности на нее не зарегистрировано (либо собственник от него отказался).

Вынесение судебного решения о признании участка бесхозяйным — основание для его постановки на учет и передачи в собственность того муниципального образования, на котором он располагается. Рассматриваемое изменение ограничивает права фактических собственников, т.е. граждан, владеющих землей без свидетельства собственности и других документов.

Поэтому для того чтобы собственник не лишился или не ограничился в использовании данного имущества ему рекомендовано законодательством пройти процедуру учета, предварительно проведя кадастровые работы по межеванию участка [4].

Порядок проведения данных действий:

1- Обращение гражданина к кадастровому инженеру

2- Уточнение границ земельного участка с получением новой выписки ЕГРН

3- Регистрация прав в отношении участка с уточненными данными и занесением их в раздел реестра прав (I)

4- Получение выписки ЕГРН

5- Полноправное распоряжение земельным участком.

Данный вид ограничений при совершении сделок с не учтенным имуществом разработан органами власти для механизма обязательного установления границ, во избежание ошибок в ЕГРН, наполнении базы данных ЕГРН, актуализации данных, определении существующих собственников для налогообложения, снятия споров смежников, снижение судебных и иных спросов, стимулирование использования брошенных земель, экономическое развитие региона [2].

На рисунке 1 представлен пример земельного участка, не имеющего собственника.

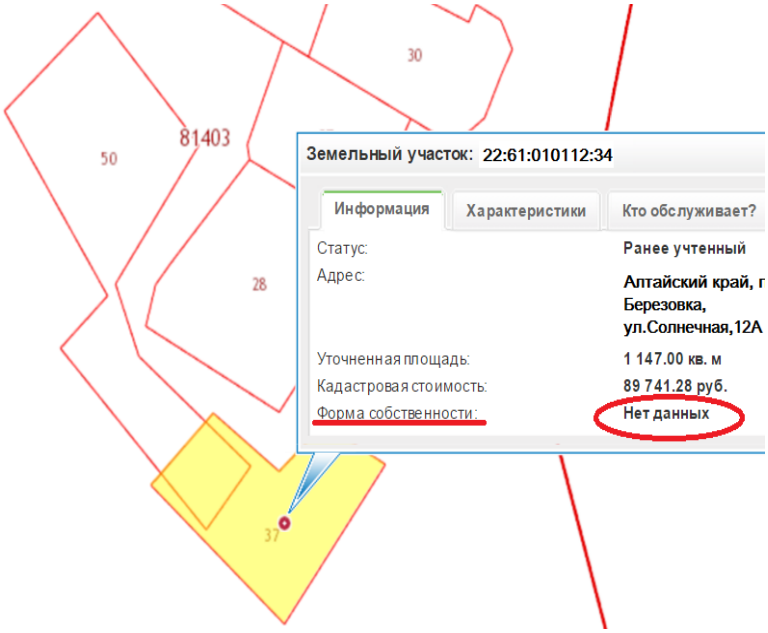


Рисунок 1 – Фрагмент публичной карты с расположением бесхозяйного земельного участка

Но в связи с нововведениями может вырасти количество судебных споров, по причине признание участка бесхозным. В работе рассмотрена статистика признаний земельных участков бесхозными на территории Алтайского края за последние 3 года. Данные показали, что динамика количества бесхозяйного имущества скачкообразная, но медленно ползет

вверх, так например в 2019 году таких участков было поставлено на учет 25 шт., в 2020 году их количество резко увеличилось почти в четыре раза в пределах 113 шт. 2021 и 2022 год показал что в целом был небольшой спад но 74 и 85 участков были поставлены на учет как бесхозяйные и в дальнейшем перейдут в пользование добросовестным землевладельцам.

Данными нововведениями законодатели пытаются узаконить объекты, которые до сих пор не стоят на учете, а так же при вступлении в наследство не изъявлено желание ни одного наследника, в противном случае право собственности перейдет к местным властям, что чревато в дальнейшем серьезными проблемами реальных собственников. В ситуации с бесхозяйным имуществом в Алтайском крае наблюдается неоднозначная картина, при этом самое большое количество 113 объектов было признано таковыми в 2020 году.

На сегодняшний день по статистике половина участков, которые поставлены на кадастровый учет до 2008 года не имеют в кадастре недвижимости и в базе ЕГРН точных границ, (так как ранее до 2008 года нормы процедуры межевания была не обязательной) [5].

Что станет проблемой с 1 января 2023 года. Собственникам, которые воспользовались упрощенной процедурой без межевания, придется до конца текущего года зафиксировать, границы своих земельных наделов иначе их снимут с учета.

Одним из решений органа регистрации в кадастровом учете и регистрации права является приостановление процедуры, такие как пересечение границ участка, различные ошибки, как в тексте документов, так и в их оформлении и отправки, отсутствуют данные о регистрации объектов, нет подписей ЭЦП уполномоченных лиц, выявлены ряд противоречий заявленных прав [6].

Большинство оснований по приостановлению регламентированы статьей 26 Закона № 218-ФЗ, Так же в работе рассмотрены некоторые случаи приостановлений их динамика по годам (таблица 1).

Таблица 1- Количество приостановлений и отказов в процедуре кадастрового учета и регистрации прав отношении земельных участков

Показатели	Годы исследования			
	2019	2020	2021	2022
1-Принятые приостановления в кадастровом учете	218	337	148	210
2- Принятие приостановления в кадастровом учете и одновременной регистрации прав	142	202	189	253
3- Принятие приостановления в регистрации прав	341	412	310	145
4- Принятие отказа в регистрации прав	180	192	105	219

Из результатов анализа приостановлений видно, что Росреестр активно приостанавливал действия регистрации в период 2020 года по различным, выше указанным причинам. Так же существует ряд нарушений заявителями процедуры, частые из них: не представлены документы 68.09%, требуется переделать технический или межевой план 23.4%, не представлена нужная доверенность или документы о полномочиях представителя 8.51% [7].

Одной из проблем уклонения от процедуры кадастрового учета земельных участков садоводств это отсутствие средств, для проведения кадастровых работ свих границ. Многие собственники участков в садоводстве на сегодня являются пенсионеры и порой каждая копейка у них на счету. Поэтому для проведения кадастровых работ нужно от 2,5 до 4 тыс. рублей на территории региона. Предложений по бесплатному проведению кадастровых работ для данной категории граждан от государства нет.

Для решения данной проблемы, возможно нескромное предложение взять все расходы по массовому обследованию границ и площади по проведению кадастровых работ в отношении данных участков государству. А также возможно субсидировать некоторых граждан (попадающих под льготы) в данном вопросе для получения ряда документов на проведения кадастрового учета земельных участков в садовых товариществах, тем самым узаконить права собственности.

Регистрация прав земельных участков в пределах земель садоводств сегодня можно осуществить с помощью программы дачной амнистии. Проблемы граждан в том ,что многие не имеют нужных документов на свои земельные участки, или эти документы потерны. Восстановление документов займет у них много времени, в том числе материальных затрат. Поэтому собственники участков не спешат стать обладателями собственности, а лишь просто пользуются землей выделенной им в пролом.

Как было сказано ранее при регистрации прав, упрощение процедуры дало шанс повысить процент регистрируемых объектов, в том числе зданий на участках являющихся бесхозяйными. Процедура имеет ряд этапов, при которых регистратор обязан проверить документы согласно ФЗ-218, по форме и содержанию, на наличие прав собственника, правомочия выделения земли, подлинность подписей печатей, наличие существования объекта и т.п. Есть случаи отказа или приостановления в данных процедурах, но это единичные они касаются в основном технических ошибок в документах или пересечения границ.

Для эффективной работы в области учета и регистрации прав в отношении земельных участков садоводческих и огороднических объединений граждан можно предложить выполнение сплошного межевания в пределах существующих границ или структурных единиц территориального образования, органам кадастрового учета и Росреестра. При занесении сведений в ЕГРН требовать от кадастровых инженеров материалов связанных с основным контролем качества полученных результатов, в том числе координирование характерных точек вновь образованных земельных участков с проверкой правильного определения координат характерных точек смежных земель уже поставленных на кадастровый учет и имеющих запись о зарегистрированных правах, для того чтобы избежать последующих ошибок в единой базе кадастра. В формах межевого плана необходимо приводить результаты реальной оценки точности выполненных измерений, как предложение по изменению части 2. статьи 42.9. ФЗ-221 «О кадастровой деятельности».

Библиографический список

1. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ от 29.07.2017 N 217-ФЗ (последняя редакция) [сайт] – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/ (Дата обращения 28.03.2023);

2. Основания и сроки приостановлений [сайт] – URL: https://mosoblreg.ru/priostanovlenie-gosudarstvennoy-registratsii-prava-sobstvennosti/ (дата обращения 28.03.2023).

3. Проблемы кадастрового учета в 2022 году [сайт] – URL: https://center-yf.ru/data/nalog/problemy-kadastrovogo-ucheta-v-2020-godu.php (дата обращения 28.03.2023).

4. О государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) [сайт] – URL: HTTP://WWW.CONSULTANT.RU/DOCUMENT/CONS_DOC_LAW_182661/ (Дата обращения 28.03.2023);

5. Приостановление в государственной регистрации прав [сайт] – URL: https://mosoblreg.ru/priostanovlenie-gosudarstvennoy-registratsii-prava-sobstvennosti/ (дата обращения 28.03.2023).

6. Соврикова Е.М. Кадастр недвижимости: Государственный кадастровый учет. Учебно-методическое пособие. Барнаул: Изд-во РИО АГАУ, 2019 г. 94 с.

7. Соврикова Е.М. Приостановление и отказы в государственном кадастровом учете/ Е.М. Соврикова // Архитектура, строительство, землеустройство и кадастры на дальнем востоке в XXI веке: мат. Междунар. науч.-практ. конф.редкол.: О.Е.. Сысоев (отв. ред.) и другие. –Комсомольск-на-Амуре, Изд-во: КнАГУ,2015. -С. 143-147.

УДК 332.87,332.54

Соврикова Е.М. доцент, к.с.-х,н. sovriokova_katya@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Аннотация: В статье представлены некоторые проблемы, с которыми сталкиваются заявители при регистрации объектов по «гаражной амнистии», так же описаны механизмы передачи гражданам земельных участков для размещения гаражей, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, и экономическая эффективность оборота таких земельных участков по программе «гаражной амнистии».

Ключевые слова: гаражная амнистия, гаражи, гаражный кооператив, собственность, регистрация прав, земельные участки.

GARAGE AMNESTY IN ALTAI KRAI, PROBLEMS AND PROSPECTS

Annotation: The article presents some of the problems that applicants face when registering objects under the “garage amnesty”, it also describes the mechanisms for transferring land plots to citizens for the placement of garages, built before the entry into force of the Town Planning Code of the Russian Federation, and the economic efficiency of the turnover of such land plots according to ""“arage amnesty""”program.

Key words: garage amnesty, garages, garage cooperative, property, registration of rights, land plots.

Гаражная амнистия — это упрощенный порядок оформления права собственности на землю под гаражом. При этом собственник гаража получает эту землю бесплатно — он не выкупает ее у государства или муниципалитета, а просто оформляет на свое имя или становится арендатором.

По новому закону граждане могут получить в собственность государственные и муниципальные земельные участки, расположенные под их гаражами (Федеральный закон от 05.04. 2021 № 79-ФЗ "« внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"». Речь идет о гаражах, которые были построены до 30 декабря 2004 года.

Земельные участки будут предоставляться бесплатно, срок действия «амнистии» —с 1 сентября 2021 года по 1 сентября 2026 года [1].

Основными плюсами для государства являются то что миллионы не узаконенных объектов наконец -–то поставят на кадастровый учете, вторым плюсам является получение налогов, так как участки незарегистрированные и не стоящие на учете не подлежат налогообложению.

Для граждан положительным фактом участие в гаражной амнистии является получение участка под гаражом бесплатно, и в случае сноса гаража или изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд гражданину будет уплачена компенсация ущерба в размере установленной согласно нормативно-правовым документам субъекта.

В соответствии с ч. 8 ст. 15 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» инвалиды имеют внеочередное право в порядке, установленном Земельным кодексом РФ, на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства гаражей вблизи места жительства инвалидов или на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки

технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства без предоставления земельных участков и установления публичного сервитута [3].

Зарегистрировать право можно в случае, если гараж: – является капитальным (прочно связан с землей); – построен до вступления в силу действующего Градостроительного кодекса РФ (до 29 июля 2004 года); не признан самовольной постройкой судом или местной администрацией а так же входить как в гаражно-строительный кооператив, так и быть индивидуальным и отдельно стоящим [1].

Чтобы воспользоваться «гаражной амнистией», гражданину необходимо обратиться в соответствующий орган государственной власти или муниципалитет. Туда нужно подать заявление о предоставлении участка под существующим гаражом с приложением документов, которые подтверждают факт владения гаражом. Гаражную амнистию смогут использовать владельцы гаражей, их наследники и последующие покупатели. Но данная процедура узаконения подойдет не всем владельцам гаражей с неоформленными правами на участки. Далее перечислены варианты, когда можно использовать гаражную амнистию [2]: 1-участок для гаража был предоставлен какой-то организацией, выделен еще каким-то способом или право возникло по другим основаниям; 2-участок образован из общей территории гаражного кооператива для размещения гаражей и выделен владельцу гаража [2].

Если каких-то документов у владельца не окажется, органы власти будут сами определять, какие документы можно считать доказательством возникновения права на гараж. Договор с электросетями, квитанции на оплату коммунальных услуг также могут быть использованы в качестве подтверждения права на недвижимость [5].

Основное условие получение разрешения от органа власти на земельный участок под существующей застройкой гаража является то, что объект капитального строительства и построен до 30 декабря 2004 года. Если гараж построили позже, амнистия на такие объекты не распространяется.

Упрощенный порядок по программе «Гаражная амнистия» не распространяется на так называемые «Ракушки», пристройки к другим объектам, машино-места на цокольных или подвальных этажах многоквартирных домов, самовольные постройки [3].

Мною была частично проанализирована территория населенного пункта на примере района города Барнаула, и выбраны участки, на которых присутствуют гаражные кооперативы и отдельно стоящие гаражи которые могли бы поучаствовать в программе упрощенной регистрации прав «гаражная амнистия»

Таблица 1 - Статистика зарегистрированных прав гаражей и земельных участков

Наименование региона	Количество зарегистрированных прав	
	На земельные участки, пл., га	Гаражи, шт.
Омская область	0,83	5419
Респ.Татарстан	0,60	2311
Иркутская область	0,44	1733
Свердловская область	0,42	1620
Пермский край	0,4	1579
Костромская область	0,51	1259
Тверская область	2,2	1228
Ленинградская область	1,3	1187
Московская область	0,7	1035
Калужская область	045	1033
Приморский край	0,51	957
Респ. Мордовия	0,6	160
Новосибирская область	0,35	146
Красноярский край	0,86	344
Алтайский край	0,34	1324

С каждым годом количество машин увеличивается и порой в семье появляется две, а то и три автомобиля, хранение автомобилей актуальная тема, но не всегда гаражи принадлежат собственнику. На сегодня есть такая возможность в упрощенном порядке пройти процедуру регистрации прав и оформить право собственности на земельный участок и сооружение в виде гаража.

Лидерами первых итогов гаражной амнистии при анализе количества зарегистрированных прав представленными в табл.1 является Омская область, здесь оформили 5419гаражей на 0,83 га земель.

Так же Татарстан и Иркутская область, где в гаражной амнистии поучаствовало 2311 и 1733 гаража на 0,6 га участков. На территории алтайского края 426 участков было поставлено на учет и 0,34 га земельных участков. При анализе регистрационных действий в отношении гаражей по всей стране по новому порядку было зарегистрировано более 30797 гаражей и земельных участков общей площадью 70,2 [4].

При расчете налога можно предположить согласно статистическим данным, что общий размер его составит 51 млн.738 тыс.руб.с гаражей и 737 млн. руб. с земельных участков, что существенно в масштабах страны.

На сегодня оценить общую численность не зарегистрированных гаражей практически не реально, и можно лишь предположить от 3 до 5 млн. гаражей. А сколько государство недополучает в бюджет налогов с таковых, так как не имеет полной информации о владельце или собственнике гаража в ЕГРН, и сколько еще гаражей являются самовольным строительством, нарушая правила ПЗЗ и подлежат сносу, стоит лишь догадываться.

Перспективы закона о гаражной амнистии радужны, но существует ряд препятствий за счет которых программа гаражной амнистии не работает и поэтому поводу можно предложить внести ряд поправок или предложение по формированию отдельного норматива касающегося гаражных кооперативов (ГСК) или объединения граждан, которые регламентировали бы вопросы касающиеся только данных объектов. На сегодня этот вопрос рассмотрен в 123.1-123.3 ГК РФ, ЖК РФ,ЗК РФ.

В собственности и аренде граждан и организаций находятся подземные и надземные парковки, парковочные места, отдельно стоящие гаражи, гаражные комплексы, гаражи в частных домовладениях, возведенные отдельно в конструктивной связке со зданием и отдельно стоящие гаражи, гаражи ракушки, промышленные гаражи, гаражно- складские сооружения, подземные надземные сооружения гаражного типа, эти понятия нужно четко зарегламентировать в классификаторе регистрации прав и государственного кадастрового учета, а так же принять в отношении их нормативно правовой документ, который позволит регулировать правоотношения данных объектов.

Большое количество пересечений существующих нормативов, где упоминаются правоотношения таких объектов, иногда противоречат друг другу или дублируют, создавая путаницу. Поэтому целесообразно создать отдельный нормативно-правовой документ, регулирующий правоотношения земельных участков и объектов недвижимости в виде «гаражей» перечисленных ранее.

При анализе данной темы можно сделать выводы. Земельные участки, которые небыли зарегистрированы согласно ФЗ-218, и сняты с кадастрового учета, но на них располагаются гаражные кооперативы или отдельно стоящие гаражи, попадающие под гаражную амнистию, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд, при резервировании земель или для комплексного строительства и развития территории города, при этом никакой компенсации за утраченное при изъятии имущество не может идти речи, если нет правоустанавливающих документов на землю.

По статистике в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) были внесены уточнения относительно 1324 объектов, теперь они фигурируют в реестре как гаражи, благодаря чему собственники смогут оформить в собственность землю под ними, чаще всего это гаражи в гаражных кооперативах. Жители Алтайского края по «амнистии» оформили в собственность 1324 гаражей и гаражных боксов с сентября 2021 года, когда они получили такую

возможность, по начало 2023 года. Эти объекты находятся в Барнауле, Новоалтайске, Рубцовске, Алейске, Камне-на-Оби и Горняке. Всего, по оценке Росреестра, на территории Алтайского края не оформлены как собственность предположительно 30 тысяч гаражей, это примерно половина от существующих подобных построек на территории региона.

Граждане не активно пользуются программой «гаражной амнистии» так как не понимают порядок и правила этой упрощенной системы, в СМИ отсутствует публикации и реклама призывающая активнее подавать документы для регистрации своих гаражей и получения возможности стать собственником участка под гаражом.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (Первая часть): Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. [принят Государственной думой 28 октября 1994г.: одобрен Советом Федерации30 ноября 1994 г]. (ред. от 01.2023). – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: https://www.zakonrf.info/gk/

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. [принят Государственной думой 28.сентября 2001 г: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001г.]. (ред. от 01.2023). – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

3.Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 79-ФЗ от 05.04. 2021 [принят Государственной думой 10 марта 2021г: одобрен Советом Федерации 05 апреля 2021 г.]. (ред. от 01.2023). – Текст: электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL:https://fz-79.ru. (Дата обращения 12.01.2023).

4. Официальный сайт Росреестра сайт. – URL: https://rosreestr.ru. (Дата обращения 10.02.2023).

5. Соврикова Е.М. Анализ регистрации прав и кадастрового учета в электронном виде / Е.М. Соврикова. -–Текст: непосредственный // В сборнике: Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования. Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров.- Воронеж: ВГАУ. 2016.- С. 241-245.

УДК 711.1(07)

Тараканов О.В. профессор, tarov60@mail.ru
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза
Тарбаев В.А. доцент, tarbaev1@mail.ru
Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии
и инженерии имени Н.И. Вавилова, Саратов
Утюгова Е.С. ассистент, elena-ut1@mail.ru
Петранина А.Д. студент, gloru@list.ru
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ПЕНЗЕНСКОГО РЕГИОНА

Аннотация: Рассмотрены основные задачи устойчивого развития территорий региона. Отмечена взаимосвязь разработки документов территориального планирования и социально-экономического развития региона, а также влияние планировочных решений на создание благоприятной и безопасной среды обитания. На примере г. Пенза был проведен ана-

лиз развития инфраструктуры города, выявлены проблемы в сфере жилищного строительства, инженерной инфраструктуры, транспорта, объектов культуры и спорта.

Ключевые слова: устойчивое развитие территорий, безопасная среда обитания, документы стратегического и территориального планирования, градостроительство, жилищное строительство, транспортные проблемы, планировочная структура городов.

IMPROVING THE EFFICIENCY OF THE USE OF URBAN AND RURAL TERRITORIES OF THE PENZA REGION

Annotation: The main tasks of sustainable development of the territories of the region are considered. The interrelation between the development of territorial planning documents and the socio-economic development of the region, as well as the influence of planning decisions on the creation of a favorable and safe habitat is noted. On the example of Penza, an analysis of the development of the city'' infrastructure was carried out, problems in the field of housing construction, engineering infrastructure, transport, cultural and sports facilities were identified.

Keywords: sustainable development of territories, safe living environment, strategic and territorial planning documents, urban planning, housing construction, transport problems, planning structure of cities.

Основной задачей устойчивого развития территорий любого региона является повышение эффективности землепользования с целью создания планомерного социально-экономического развития и создания благоприятной и безопасной среды обитания. В настоящее время основными документами, определяющими развитие общества и территорий, являются документы стратегического и территориального планирования. Вместе с тем, следует отметить, что при разработке стратегий социально-экономического развития регионов намечается определенная оторванность стратегических решений от территориальных, иными словами, проектные решения стратегического планирования во многих случаях не имеют территориальной привязки. В свою очередь территориальная привязка сдерживается факторам отсутствия четких границ не только территориальных зон, но и границ городов и населенных пунктов. Например, по Пензенскому региону, в целом, не более 60% сведений о территориальных зонах и границах городов и муниципалитетов внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Намеченная в последнее десятилетие тенденция трансформации многих промышленных и социальных объектов в торгово-развлекательные и бизнес-центры требует внесения изменений в структуру территориальных зон и, в целом, в систему градостроительного зонирования. Появляется некое очаговое внедрение общественно-деловых зон в некогда традиционно сложившиеся промышленные зоны [1]. По городу Пенза можно привести немало подобных примеров. Характерным является тот факт, что подобная тенденция продолжает иметь место. В подобной ситуации затрудняется процедура установления градостроительных регламентов, что в свою очередь сдерживает процесс выдачи разрешений на строительство, подготовку проектов планировки и, в целом, развития строительного комплекса.

В настоящее время уровень развития общества определяет, главным образом, не рост промышленного производства, а обеспеченность населения жильем, трудоустройством, социально-бытовым и культурным обслуживанием, а также созданием благоприятной и безопасной среды обитания.

Современные крупные города сегодня интенсивно развиваются со всеми вытекающими негативными последствиями: уплотнение жилой застройки, транспортные проблемы, ухудшение экологии. В связи с этим большое значение для современных городов имеет пригородная зона, в которой постепенно начинают размещаться функциональные, культурные, спортивные и развлекательные центры, постепенно вытесняемые из городов. Пригородные зоны имеют большое значение для создания городских рекреационных и оздоровительных

зон, а также для размещения объектов инженерных инфраструктур (распределительных подстанций, газораспределительных пунктов, насосных станций и др.).

Наибольшее развитие в крупных городах получили сфера услуг, центры культуры, образовательные и научные учреждения в то время, как промышленные предприятия постепенно переносятся или вновь строятся на близлежащих территориях, либо трансформируются в другие сферы деятельности.

В современном градостроительстве большое значение имеет разработка планировочной структуры городов и близлежащих территорий. Проблема осложняется тем, что в крупных городах и мегаполисах постоянно происходят процессы, оказывающие определяющее влияние на развитие планировочной структуры. Так, в послевоенные годы и в последние годы советского периода планировка микрорайонов осуществлялась по принципу размещения вблизи промышленных предприятий города объектов образования, науки, социально-бытовых, культурных, спортивных и других объектов, которые растворялись в жилой застройке, также размещаемой вблизи промышленных предприятий. Практически все микрорайоны г. Пензы того времени были спроектированы именно по такому принципу. С началом новых политических и социально-экономических отношений в России началась постепенная ломка сложившихся планировочных структур. Проблема еще более осложнялась начавшимся массовым оттоком трудоспособного сельского населения в большие и малые города вследствие реструктуризации предприятий сельскохозяйственного производства, повлекшей за собой снижение количества рабочих мест и массу социально-бытовых проблем, в целом отразившихся на снижении уровня жизни сельского населения.

Массовый приток сельского населения определил стратегической целью развития Пензенского региона (как, впрочем, и многих других) развитие жилищного строительства. И вновь приоритетное развитие строительного комплекса получил город Пенза. Например, в 2022 году объем ввода жилья в Пензенской области составил 1041625 м^2. Вместе с тем, объем вводимого жилья в 27 муниципальных районах значительно меньше, чем в г. Пенза (табл. 1).

Очевидно, что подобное соотношение должно быть соответствующим образом скорректировано в сторону сельского строительства, несмотря на то, что основным видом жилья на селе является индивидуальный жилой дом. Для развития индивидуального жилищного строительства на селе в Пензенской области созданы все предпосылки, включающие в себя наличие огромного количества местных сырьевых материалов (песок, щебень, диатомит, опока, строевой лес и т.д.). В Никольском районе построен и успешно работает современный цементный завод с перспективой выпуска около 3 млн тонн цемента в год. В Пензенском государственном университете архитектуры и строительства разработаны передовые технологии получения конструкционных, конструкционно-теплоизоляционных и теплоизоляционных материалов, сухих строительных смесей и отделочных материалов, в том числе с использованием вторичного сырья.

Таблица 1 – Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м^2	%
Пенза	68	78,2	16889	85	855567	85
Пензенский	12	13,8	2658	13,4	138335	13,3
Засечное	12	13,8	2658	13,4	138335	13,3
Кузнецк	3	3,4	167	0,8	9605	0,9
Каменский	3	3,4	116	0,6	5615	0,5
Каменка	3	3,4	116	0,6	5615	0,5
Заречный	1	1,1	48	0,2	2503	0,2
	87	100	19878	100	1041625	100

Рассматривая жилищное строительство в городской черте г. Пенза следует отметить, что в погоне за максимальной прибылью от продажи квартир проектировщики и застройщики зачастую не учитывают многие факторы, которые могут оказать негативное влияние на создание комфортной и безопасной среды обитания. В первую очередь, к таким факторам относятся геологические и гидрологические условия участков, планируемых под застройку, характер и направление господствующих ветров, а также другие факторы макро- и микроклимата, особенности растительного и животного мира и многое другое.

Следует отметить, что в перспективе намечается определенный спад темпов ввода жилья в эксплуатацию. По данным аналитического обзора [2] в Пензенской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода жилья (табл. 2).

Таблица 2 – Распределение жилых новостроек Пензенской области по планируемому году ввода в эксплуатацию

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	Ед.	%	Ед.	%	$м^2$	%
2022	26	29,9	5036	25,3	250625	24,1
2023	38	43,7	7899	39,7	426340	40,9
2024	21	24,1	6731	33,9	354091	34,0
2025	2	2,3	212	1,1	10569	1,0
Общий итог	87	100	19878	100	1041625	100

Одной из причин подобной ситуации может являться снижение реальных доходов населения, которое в 2022 году составило 1,2% по отношению к 2021 году.

Большое значение при разработке планировочных решений является не столько функциональность территорий, сколько их функциональная взаимосвязь. Важнейшим условием для современного жителя города является, например, транспортная взаимосвязь жилых территорий с местами приложения труда, торговыми точками, объектами социально-бытового и культурного обслуживания, учреждениями образования всех уровней, объектами здравоохранения и т.д. Несмотря на транспортную мобильность многих горожан, эти условия являются основными при выборе района проживания.

Касаясь транспортных проблем, следует отметить, что они все в большей степени становятся ощутимыми. При строительстве новых микрорайонов и, особенно, при точечной застройке возникает проблема увеличения пропускной способности городских автодорог. Однако, эта проблема не решается путем расширения проезжей части за счет сокращения ширины тротуаров и ликвидации разделительных полос. Рано или поздно «погоня за автомобилизацией» приведет к необходимости коренного изменения городской транспортной системы. Возможным решением проблемы может стать частичное блокирование легкового автомобильного движения в городской черте. В этом случае автомобили будут должны оставаться в накопителях и на парковках на около городских территориях, а дальнейшее продвижение по городу будет осуществляться на общественном транспорте, работа которого должна быть четко организована.

Планировочная структура крупного города в современных условиях должна разрабатываться с учетом всех глобальных перемен, происходящих в обществе. Главной целью должно быть создание всех необходимых условий для комфортного и безопасного проживания и социального обслуживания населения. Вполне естественно, что приспособить сложившиеся ранее планировочные решения под новейшие тенденции развития общества достаточно сложно. Однако, в отношении вновь строящихся жилых микрорайонов планировка территорий должна осуществляться с учетом этих тенденций. На практике многие планировочные решений, как и место расположения жилых зон, не имеют достаточного функционального обоснования. Многие новые микрорайоны располагаются вдали от промышленных предпри-

ятий (не считая предприятий сферы обслуживания), что создает трудности в свободном перемещении к местам приложения труда. Подобная ситуация складывается и в отношении объектов культуры и спорта. Ситуацию сглаживает тот факт, что в настоящее время в крупных торговых центрах располагаются кинотеатры с многочисленными зрительными залами и небольшими спортзалами. В то же время главные объекты культуры и досуга, такие как Пензенский областной драматический театр, киноконцертный зал Пенза, областная филармония, центр культуры и досуга им. С.М. Кирова и др. расположены в центральной части города, добраться до которой из спальных районов достаточно сложно.

Другой важнейшей проблемой современных городов, в том числе и города Пенза, является состояние инженерных коммуникаций [3]. При строительстве новых микрорайонов жилые дома, как правило, подключаются к уже существующим коммуникациям, состояние которых оставляет желать много лучшего. Например, износ водопроводных сетей по городу Пенза, в зависимости от района, составляет в среднем 70-80%. Примерно такая же картина наблюдается в отношении сетей водоотведения и теплоснабжения. Ливневая канализация в осенне-весенний период не справляется со сточными водами, в результате чего многие участки дорог оказываются подтопленными. Еще большее беспокойство вызывает ливневая канализация, к которой в некоторых районах индивидуальной застройки подключены местные фекальные канализации. В результате подобных несанкционированных решений загрязненные сточные воды попадают в акваторию реки Сура в черте города. Последствия подобных явлений хорошо известны.

Строительство новых коммуникаций ведется весьма ограничено и, в основном, осуществляется их сезонное обслуживание и реконструкция. В связи с подключением новых микрорайонов к существующим инженерным сетям возникают перегрузки, что во многих случаях приводит к аварийным ситуациям, зачастую с человеческими жертвами. Так, например, в районе ул. Аустрина в г.Пенза вследствие разрыва и протечки теплопровода большого диаметра в горячей воде погибли 2 человека, находившиеся в автомобиле, провалившемся в промоину. К сожалению, подобные случаи не редки.

Огромное значение, с точки зрения создания благоприятной и комфортной среды обитания, имеют рекреационные территории [4,5]. Однако в крупных городах все меньшее количество водно-зеленых территорий остается не обустроенным. В связи с этим, при разработке планировочных решений следует уделять внимание разработке проектных решений по благоустройству территорий, которые можно отнести к неперспективным. Например, в черте города Пенза достаточное количество участков, которые могли бы являться хорошими зонами отдыха при соответствующем обустройстве. Например, территории, прилегающие к берегам рек Сура и Пенза, старое русло реки Сура в районе фабрики Маяк революции и многие другие. Большое значение имеют рекреационные территории в пригородных зонах г. Пенза: Бессоновский, Лунинский, Пензенский, Шемышейский и ряд других муниципальных районов.

Таким образом, повышение эффективности использования городских и пригородных сельских территорий может быть повышено за счет разработки научно- и экономически обоснованных решений с учетом современных тенденций развития региона и формирования функциональной взаимосвязи территорий не только в пределах отдельных микрорайонов, но, в целом, на территории всего города и близлежащих пригородных районов.

Библиографический список

1. Тараканов О.В., Утюгова Е.С., Ярахмедова Д.Р., Кагина А.А. О предоставлении территории для жилищного строительства в Пензенском регионе// Ж. Образование и наука в современном мире. Инновации. — 2021. —№4 (35) С. 58-62.

2.ЕРЗ-АНАЛИТИКА Аналитический обзор – Пензенская область Строительство жилья профессиональными застройщиками июль 2022 г. / ООО «Институт развития строительной отрасли», г. Москва, 2022 – 72 с. // https://profi.erzrf.ru/

3. Тараканов О.В., Утюгова Е.С., Петранина А.Д. Проблемы развития инженерных инфраструктур в Пензенском регионе// Ж. Образование и наука в современном мире. Инновации. — 2022. —№4 (41) С. 112-116.

4. Тараканов О.В., Утюгова Е.С., Петранина А.Д. Особенности формирования планировочной структуры городов и населенных пунктов Пензенской области// Ж. Образование и наука в современном мире. Инновации. — 2023. —№2 (45) С. 98-102.

5. Тараканов О.В., Утюгова Е.С., Петранина А.Д. Тенденции развития жилищного строительства и рекреационной инфраструктуры города Пенза// Ж. Образование и наука в современном мире. Инновации. — 2023. —№1 (44) С. 103-107.

УДК 634.4.1

Тарасова О.С., студентка, tarasovaola16@gmail.com
Соврикова Е.М. доцент, к.с.-х,н. sovriokova_katya@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Барнаул

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация: Бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.(п. 1 в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ). Целью: данной работы является разобрать что такое бесхозяйственное имущество. Задачами: данной статьи будут порядок регистрации предоставления права на бесхозяйственное имущество и актуализация данной работы состоит в том, чтобы предложить расселение населения с новых территорий России и людям не имеющим жилья и оказавшихся в трудной жизненной ситуации, дать возможность облагородить существующие заброшенные дома, дать возможность развиваться сёлам России.

Ключевые слова: порядок регистрации, решение суда, гражданский кодекс, права собственности, бесхозяйное имущество, роскадастр.

PROCEDURE FOR REGISTRATION OF THE RIGHT OF OWNERESS PROPERTY

Annotation: An ownerless thing is a thing that does not have an owner or the owner of which is unknown or, unless otherwise provided by laws, from the ownership of which the owner has refused.

The purpose of this work is to analyze what mismanaged property is. Objectives: this article will be the procedure for registering the granting of the right to ownerless property and updating this work is to offer the resettlement of the population from the new territories of Russia and people who do not have housing and find themselves in a difficult life situation, to give an opportunity to ennoble existing abandoned houses, to give an opportunity to develop villages of Russia.

words: registration procedure, court decision, civil code, property rights, ownerless property, Roscadastre.

Бесхозяйная вещь — вещь, которая либо не имеет собственника, либо собственник которой неизвестен, либо собственник которой отказался от права собственности на эту вещь. Бесхозную вещь следует отличать от выморочного имущества, которое не может быть унаследовано ни по закону, ни по завещанию [1].

Заброшенные земельные участки, ветхие бесхозяйные дома на данный период времени является частым явлением в городах, особенно в садоводческих, дачных товариществах или деревнях. Однако, возникают случаи, когда у собственников соседних земельных участков

возникает потребность в использовании таких земельных участков и строений и как следствие, оформления их на себя. Актуализация данной работы состоит в том, чтобы предложить расселение населения с новых территорий России и людям не имеющим жилья и оказавшихся в трудной жизненной ситуации, дать возможность облагородить существующие заброшенные дома, дать возможность развиваться сёлам России [7].

У некоторых встает вопрос, как найти бесхозяйный объект недвижимости, но единого перечня бесхозяйных жилых домов и земельных участков не существует. Однако большое количество сведений можно узнать при заказе выписки из Единого государственного реестра недвижимости, если объект поставлен на государственный кадастровой учет. Выписка из ЕГРН поможет узнать о характеристиках объекта, его собственнике и возможных обременениях. Также сведения о заброшенном земельном участке можно получить из публичной кадастровой кары Роскадастра. Посредством данной карты можно определить, формировался ли раньше бесхозяйный участок. При этом, нужно найти свой земельный участок, при помощи адреса или кадастрового номера, и соответственно, по местоположению с ним можно определить и заброшенный участок. И первое, что нужно сделать, это определить, кто является собственником интересующей земли. Мы же предлагаем людям, которые нуждаются в землях с новых границ России пройти регистрацию права собственности в сёлах РФ [2].

Рассмотрим подробнее процедуру регистрации оформления бесхозяйного имущества в собственность на примере в Алтайского края, Зонального района, с.Буланиха. При осмотре данного села было обнаружено, что в нём находится множество брошенных, с точки зрения градостроительства, хороших земельных участков с домами. Один из них мы посмотрим поближе, он располагается по улице Льва Толстого, д.54, кадастровый номер 22:15:0101201, площадь земельного участка составила 2587 кв.м., статус у данного объекта, по данным публичной кадастровой карты, является «ранее учтённый», в строке «форма собственности» нет данных, стоит прочерк. На рис.1 Представлен бесхозяйный объект недвижимости, согласно данным ЕГРН участок не имеет записи о зарегистрированных правах собственности

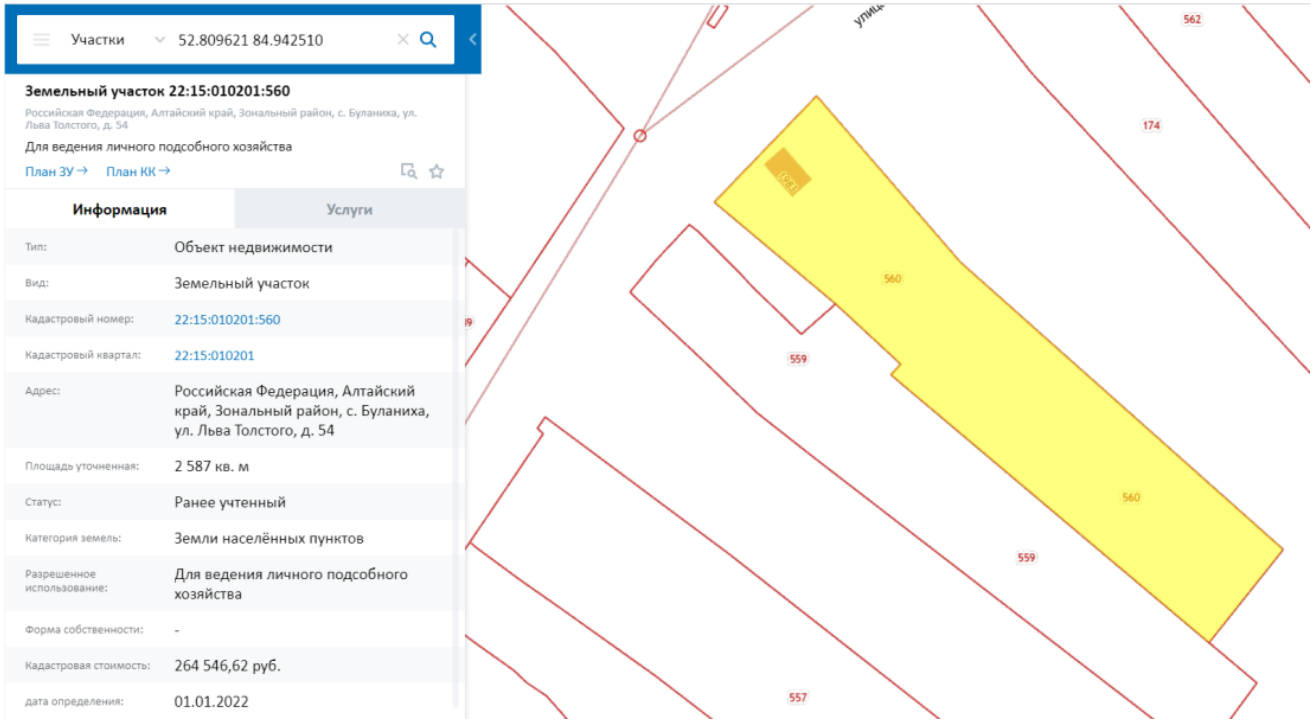


Рисунок 1 – Фрагмент с публичной карты земельного участка не имеющего сведений о зарегистрировано праве собственности

И так, по данным из публичной карты мы имеем полное осуществить следующие действия: Выписка из ЕГРН. Подать заявку на получение выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке). Подача заявление в органы местного са-

моуправления. Необходимо направить заявление в органы местного самоуправления о желании получить конкретный земельный участок, к которому желательно приложить документы, подтверждающие то, что объект бесхозяйный. Постановка на учёт земельного участка. Органы местного самоуправления осуществят постановку земельного участка на государственный кадастровый учет. Механизм постановки на учет бесхозяйного участка земли и форма заявления о постановки на учет устанавливается Приказом Министерства экономического развития РФ от 10 декабря 2015 г. N 931 "«б установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей" [3.4].

Ожидание вероятных собственников. После постановки на учёт необходимо ждать 12 месяцев, для того, чтобы вероятные владельцы могли огласить свои права на него. По истечении одного года, муниципальное образование обращается в суд, для признания собственного права на данный земельный участок.

Признание объекта бесхозяйным. Если суд принимает решение о признании земли бесхозяйным объектом и предоставляет его во владение муниципальных властей, то вы можете заключить договор аренды такого участи или выкупить его [5].

Аукцион. После того как заброшенный земельный участок будет передан в собственность органов власти они выходят на аукцион. Чтобы приобрести их, нужно выиграть такой аукцион. Приказом Роскадастра от 02.09.2020 № П/0321 установлен перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов. Победителем аукциона признается тот, кто предложит наибольшую цену. Если в торгах принимает участие только одно заинтересованное лицо, то соглашение заключается с единственным участником. Либо такой участок может быть передан муниципалитетом в аренду заинтересованному в нем лицу[6,8].

Так как мы рассматриваем земельный участок бесхозяйного имущества и хотим его получить бесплатно без проведения торгов, в таком случае прилагаем следующие документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и прилагаемые к заявлению о приобретении прав на земельный участок (документы представляются (направляются) в подлиннике (в копии, если документы являются общедоступными) либо в копиях, заверяемых должностным лицом органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принимающим заявление о приобретении прав на земельный участок): Документы, подтверждающие право на приобретение земельного участка, установленные законодательством Российской Федерации. из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке).

Заключение: мною был проведен обзор регистрации бесхозяйного имущества на земельный участок по адресу Алтайский край, Зональный район, с.Буланиха, ул.Льва Толстого, д.54, в котором был рассмотрен порядок оформления регистрации.

Библиографический список

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

2.altairegion22.ru:Официальный сайт Алтайского края: [электронный ресурс].–Режим доступа: http://www.altairegion22.ru/territory/regions/topchrain/

3.barnaul.org.ru: Барнаул: Официальный сайт города:[электронный ресурс].-Режим доступа: https://barnaul.org/committee_information/komitet-po-zemelnym-resursam-i-zemleustroystvu/inaya-informatsiya-zem/auktsiony-zem/

4.base.garant.ru: Система ГАРАНТ: [электронный ресурс]. – Режим доступа: http://base.garant.ru/6158076/#ixzz4WfmmSic0

5.Алексеев В.А.Сделки с недвижимостью: практическое пособие. –М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006. -224с.

6. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. от 2.08.2019) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru (дата обращения 27.03.2023).

7. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru (дата обращения: 27.03.2023).

8. Соврикова Е.М. Анализ результатов деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля // В сборнике: Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства: материалы национальной научной конференции. ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет». Красноярск, 2020. с. 88-96.

УДК 528.4

Уварова Е.Л. доцент, katrinka-66@mail.ru
Богданов Н. А. студент, vn-nikitabogd@yandex.ru
Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Санкт-Петербург

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Аннотация: В статье приведен анализ существующих особенностей проведения комплексных кадастровых работ (нормативно-правовая база, отличие от кадастровых работ в отношении одного объекта недвижимости и т.д.).Выявлены положительные и отрицательные стороны их выполнения, а также на основе положительного опыта Новгородской области даны рекомендации по усовершенствованию основных положений комплексных кадастровых работ.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, порядок проведения, совершенствование

FEATURES OF COMPLEX CADASTRAL WORKS

Abstract: The article analyzes the existing features of complex cadastral works (the regulatory framework, the difference from cadastral works in relation to one real estate object, etc.). The positive and negative aspects of their implementation are identified, as well as recommendations for improving the basic provisions of complex cadastral works based on the positive experience of the Novgorod region.

Keywords: complex cadastral works, procedure, improvement

Введение. Одной из основных проблем в сфере кадастровой деятельности является отсутствие информации обо всех объектах недвижимости в ЕГРН, ненадлежащее качество сведений. Имеется большое количество случаев самовольного использования земли и самовольного строительства, а часть земель не используется по назначению. В бюджеты местного и регионального уровней не поступают платежи за использование земель без документов, в связи с чем возникла необходимость проведения специальных мероприятий[1]. Такие мероприятия позволят наполнить ЕГРН актуальными и точными сведениями, выявить земли, пригодные для вовлечения в хозяйственный оборот. Такими мероприятиями стали комплексные кадастровые работы (далее ККР).

В 2015 году С.А. Липскив своей статье отмечает, что ККР являются необходимым шагом по упорядочению отношений в сфере недвижимости [2].

Большая роль кадастровых работ, способствующих реализации функции управления земельными ресурсами, отмечается также доктором юридических наук Г. Л.Земляковой.

Н.М. Затолокиной раскрывается понятие ККР как инструмента по упорядочению границ объектов недвижимости.

Целью настоящей работы является выявление особенностей проведения комплексных кадастровых работ.

Результаты. Понятие «комплексные кадастровые работы»было введено в законодательство с 1 января 2015 года.

Законодательство, регулирующее ККР, постоянно совершенствуется, подготавливаются разъяснения о порядке действий кадастровых инженеров [3] при выполнении данных работ, разрабатываются новые рекомендации (табл.1).

ККР имеют ряд особенностей, отличающих их от обычных кадастровых работ в процедуре их проведения, финансировании и оформлении результатов (табл. 2).

В отличие от обычных кадастровых работ повторное выполнение ККР на территории кадастрового квартала не допускается, однако если работы были выполнены за счет внебюджетных средств на части квартала, то на оставшейся части территории квартала можно выполнять работы, в том числе за счет бюджетных средств.

В ходе выполнения работ выявляются объекты, которые не могут быть включены в итоговую карту-план территории (далее КПТ) по ряду причин.

Таблица1 - Основные нормативно-правовые акты, регулирующие проведение комплексных кадастровых работ

Реквизиты изменяемого документа	Изменяющие документы	Основные изменения
Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»	Федеральный закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»	– введено понятие «комплексные кадастровые работы»; – установлен порядок выполнения комплексных кадастровых работ
	Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»	– уточнены объекты и результат комплексных кадастровых работ
	Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»	– введена обязанность исполнителя передать сведения о выявленных случаях использования земли без документов и самовольного строительства; – определены территории, на которых не проводятся работы; – определены документы-основания для выполнения работ по лесным участкам, участкам сельскохозяйственного назначения, участкам общего пользования
	Федеральный закон от 22.12.2020 № 445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	– введена возможность выполнения работ за счет внебюджетных средств; – определен порядок выполнения комплексных кадастровых работ за счет средств заинтересованных лиц
Федеральный закон от13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»	– установлен срок для внесения сведений в ЕГРН по результатам комплексных кадастровых работ; – изменены требования к карте-плану

Так, например, в КПТ не будут включены земельные участки, если исполнителем работ не получено согласие правообладателя участка на уменьшение площади земельного участка более чем на 10 процентов от имеющегося в ЕГРН значения при уточнении границ или исправлении реестровой ошибки относительно этого земельного участка.

Также в КПТ не включаются объекты, которые на момент выполнения ККР разрушены или уничтожены, но их собственники не обратились в орган регистрации прав с заявлением о снятии с кадастрового учета и (или) о регистрации прекращения права. С июня 2021 года законодательством предусмотрена обязанность органов власти снимать с кадастрового учета ранее учтенные объекты недвижимости, прекратившие свое существование, в случае отсутствия в ЕГРН информации о правообладателях в рамках полномочий по выявлению правообладателей объектов недвижимости.

В КПТ не включаются объекты, образование которых предусмотрено проектами межевания, в случае отклонения их площади более чем на 10% от предусмотренного проектом межевания значения.

Таблица 2 - Основные отличия комплексных кадастровых работ от кадастровых работ в отношении одного объекта

ККР	Кадастровые работы
Одновременно охватывают все объекты в границах квартала или нескольких смежных кварталов, при этом ранее установленные границы земельных участков уточняются только при выявлении реестровых ошибок, допущенных ранее	Проводятся в отношении одного или нескольких смежных объектов недвижимости
Проведение ККР за счет бюджетной системы осуществляется в соответствии с подпрограммой "«осударственная регистрация прав, кадастр и картография», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 316. В марте 2021 года в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» были внесены изменения, в части ККР за счет внебюджетных источников, то есть за счет физических и юридических лиц, заинтересованных в выполнении данных работ	Финансирование работ за счет правообладателя
Согласованием местоположения границ занимается специальная согласительная комиссия	Собственник согласовывает границы в индивидуальном порядке или путем проведения собрания и опубликования извещения по одному объекту
Есть возможность устранить имеющиеся ошибки и осуществить "«ривязку"»зданий и сооружений к земельным участкам, однако после внесения сведений из карты-плана территории в ЕГРН изменятся только площадь и координаты земельного участка, при этом площадь объекта на земельном участке остается без изменений	При уточнении местоположения здания на земельном участке в ЕГРН появляются координаты и уточненная площадь
ККР могут проводиться даже в случае, если в ЕГРН нет сведений о правообладателе объекта, при этом по результатам работ сведения будут внесены в ЕГРН	Для внесения изменений в характеристики объекта в ЕГРН требуется заявление правообладателя или решение суда

В случаях, если границы земельного участка, в отношении которого выполняются ККР, пересекаются с границами смежного с ним земельного участка, расположенного за границами территории выполнения ККР, в КПТ сведения о таком земельном участке также не включаются.

Многоконтурный участок, а также земельный участок, представляющий собой единое землепользование [4], может быть объектом ККР в том случае, если он полностью расположен в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, однако в случае внебюджетного финансирования данных работ выполнение ККР возможно в отношении части квартала.

В случае если в ЕГРН содержится информация о здании, строении или объекте незавершенного строительства, а земельный участок, в границах которого данный объект расположен, в ЕГРН отсутствует, то ККР выполняются в отношении здания, строения или объекта незавершенного строительства (за исключением случаев, если образование земельного участка предусмотрено проектами межевания).

В случае если в процессе ККР выявляется пересечение земельного участка с границей населенного пункта, исполнитель работ должен обосновать причины такого пересечения и наличие ошибки в описании границ населенного пункта, при этом объект не исключается из КПТ [5].

Также имеются случаи, когда при выполнении ККР исполнитель уточняет границы земельного участка, находящегося в двух территориальных зонах, например жилая зона и общественно-деловая зона. В данном случае объект не исключаются из КПТ, так как требование о нахождении объекта в одной территориальной зоне распространяется только на образуемые земельные участки.

Еще одной особенностью ККР является то, что одновременно в отношении одного и того же объекта могут выполняться и ККР и обычные кадастровые работы по договору правообладателя объекта с другим инженером. В данном случае исполнитель ККР должен постоянно отслеживать все изменения в отношении объектов в кадастровом квартале или на территории выполнения ККР, так как от этого зависит итоговый документ –КПТ.

По результатам выполнения ККР исполнителем работ выявляются земельные участки, используемые физическими и юридическими лицами без оформленных надлежащим образом документов (так называемый самозахват земли), а также здания, сооружения, в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или право удостоверяющие документы (самовольное строительство). Информация о таких объектах должна быть передана исполнителем ККР в органы государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля для принятия соответствующих мер [6].

По требованию правообладателя объекта недвижимости, являющегося объектом ККР, исполнитель без взимания платы обязан указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом КПТ, что дает возможность правообладателям сразу же в натуре выставить границы своих земельных участков и избежать споров с соседями. В свою очередь, правообладатели объектов недвижимости, являющихся объектами ККР, не вправе препятствовать выполнению работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ, но законодательно какая-либо ответственность за не предоставление доступа не предусмотрена.

Как уже описано ранее, комплексные кадастровые работы имеют как положительные стороны, так и при их проведении возникают проблемы.

При выполнении ККР исполнитель часто сталкивается с проблемой отсутствия информации о правообладателях, их адресах, адресах электронной почты, при этом законодательно установлена обязанность исполнителя уведомить правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами ККР, о начале выполнения таких работ. Аналогичная обязанность установлена и для заказчика работ – органа власти. Как показывает практика, зачастую граждане не знакомятся с извещениями и уведомлениями, размещенными в средствах массовой информации, на сайтах органов власти, в результате сами себя лишают возможности в случае несогласия с результатами ККР обратиться в согласительную комиссию с возражениями. Также правообладатель не будет владеть информацией об изменившихся характеристикам его имущества. В дальнейшем это явится причиной возникновения земельных споров и судебных разбирательств, в том числе из-за увеличения налоговых начислений за земельные участки.

В ходе ККР происходит масштабное «узаконивание» использования земли без документов в пределах установленных минимальных размеров земельных участков (например, по документам в ЕГРН площадь участка для индивидуального жилищного строительства (далее

ИЖС) – 600 кв.м., минимальный размер участка, установленный органом местного самоуправления для ИЖС – 400 кв.м., а в результате уточнения границ при ККР площадь участка становится 1000 кв. м.), при этом платежи за выкуп дополнительной части земли или ее перераспределение в местные бюджеты не поступают.

В целях повышения эффективности их проведения органам власти, являющимся заказчиками данных работ, необходимо заранее проводить подготовительные работы, чтобы как можно полнее охватить все объекты в кадастровом квартале ККР.

Для примера, приведем ежегодную практику выполнения ККР городским округом Великий Новгород за счет бюджетного финансирования, начиная с 2019 года.

Администрацией Великого Новгорода подготовительные работы начинаются за год до заключения муниципальных контрактов и включают в себя следующие мероприятия:

– обследование территории и сбор архивных данных;

– разъяснительная работа с гражданами, проведение встреч, публикации в средствах массовой информации о необходимости оформления прав на объекты, находящиеся в их пользовании;

– агитация граждан на приведение видов разрешенного использования их объектов в соответствии с Правилами землепользования и застройки (организовывается выездной прием сотрудниками МФЦ в отделах-центрах по работе с населением Администрации Великого Новгорода);

– актуализация документов по планировке территории, о границах населенных пунктов и территориальных зонах;

– присвоение и уточнение адресов объектов;

– внесение сведений о ранее учтенных объектах в ЕГРН;

– регистрация прав граждан в ЕГРН на ранее учтенные объекты по их заявлениям;

– выявление правообладателей объектов и внесение сведений о них в ЕГРН;

– снятие с учета разрушенных объектов, у которых отсутствуют правообладатели;

– проведение мероприятий муниципального земельного контроля, направленных на устранение самозахватов земли и самовольное строительство.

По результатам указанных мероприятий к моменту заключения муниципальных контрактов на ККР в ЕГРН включены все объекты с актуальными адресами, созданы адресные реестры объектов с информацией о правообладателях, подготовлены архивные данные.

В ходе выполнения работ Администрацией Великого Новгорода осуществляется постоянный контроль деятельности подрядчиков, кроме того, Управление Росреестра по Новгородской области проводит полевой контроль измерений и предварительную проверку проектов КПТ.В целях оперативного оказания содействия исполнителям работ создана рабочая группа при Управлении Росреестра по Новгородской области.

По результатам проделанных таким образом ККР на протяжении нескольких лет земельные споры не возникали, при этом ККР за период 2019–2022гг. затронули4408объектов (на 01.01.2023общее количество объектов, в отношении которых необходимо выполнить ККР в границах Великого Новгорода, составляет 36360 объектов).В течение 2023 года Администрацией Великого Новгорода планируется выполнение ККР в отношении 16 тысяч объектов. До 2026 года при условии выделения финансирования все кадастровые кварталы в Великом Новгороде будут охвачены комплексными кадастровыми работами.

Выводы. Проведя обзор основных нормативно-правовых актов, регулирующих ККР, изучив мнение ученых, научные статьи, опыт конкретного муниципального образования можно сделать вывод, что комплексные кадастровые работы являются самым эффективным и быстрым способом наполнения ЕГРН точными сведениями о характеристиках и местоположении объектов недвижимости. Однако законодательство, регулирующее их проведение, требует корректировки.

Попытки совершенствования процедуры выполнения ККР, сделанные Новгородской областью, имеют положительный эффект, и соответственно стоит этот опыт взять на вооружение иным муниципальным образованиям и субъектам Российской Федерации.

Помимо внедрения вышеизложенного опыта проведения ККР считаем целесообразным:

– повышать квалификацию кадастровых инженеров,

– разрабатывать образовательные программы для заказчиков и исполнителей ККР;

– издавать методические рекомендации, например, путем внедрения профессиональных стандартов на уровне национального объединения кадастровых инженеров по комплексным кадастровым работам.

Библиографический список

1. Уварова, Е. Л. Особенности реализации комплексных кадастровых работ по формированию земельных участков // Научное обеспечение развития АПК в условиях импортозамещения : Сборник научных трудов международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава «Научное обеспечение развития сельского хозяйства и снижение технологических рисков в продовольственной сфере»: в 2-частях, Санкт-Петербург, 26–28 января 2017 года. Том Часть I. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, 2017. – С. 353-355.

2. Липски С.А. Комплексные кадастровые работы как необходимый шаг по упорядочению отношений в сфере недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. -–М.: Юрист, 2015, № 1. -–С. 25-28.

3. Павлова В.А. Социальный портрет кадастрового инженера в Ленинградской области // Научное обеспечение развития АПК в условиях реформирования : Сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, Пушкин, 23–25 января 2014 года. Том Часть 2. – Пушкин: Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, 2014. – С. 317-319.

4. Сулин М. А., Быкова Е.Н., Павлова В.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель – 3-е издание. – Санкт-Петербург : Издательство "«ань"» 2019. – 372 с.

5. Управление сельскохозяйственным землепользованием : Прикладные аспекты / В. В. Гарманов, Д. А. Шишов, М. А. Сулин [и др.]. Том Часть 2. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, 2021. – 228 с.

6. Павлова В.А. Некоторые аспекты реализации учетной функции государства // Геодезия, картография, геоинформатика и кадастры. От идеи до внедрения : Сборник материалов II международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 08–10 ноября 2017 года / Санкт-Петербургская ассоциация геодезии и картографии. – Санкт-Петербург: Издательство "«олитехника"» 2017. – С. 533-538.

УДК 347.235

Фризен А.Б., студент, frisen_alla@mail.ru
Лучникова Н.М., зав. кафедрой, luchnikova@asau.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ В СФЕРЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Аннотация: Кадастровый учет -–важный элемент государственного управления недвижимости, будучи частью системы государственного регулирования, предоставляет правовую и фактическую информацию об объектах недвижимости. Поэтому повышение качества государственных услуг в сфере кадастрового учета является чрезвычайно важным.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, услуги.

IMPROVING THE QUALITY OF PUBLIC SERVICES IN THE FIELD OF CADASTRAL REGISTRATION

Abstract: Cadastral registration is an important element of the state administration of real estate, being part of the system of state regulation, provides legal and factual information about real estate objects. Therefore, improving the quality of public services in the field of cadastral registration is extremely important.

Keywords: state cadastral registration, state registration of rights, services.

Чтобы Единый государственный реестр недвижимости содержал полные и достоверные сведения обо всех объектах недвижимости, необходимо уделять особое внимание качеству услуг в сфере кадастрового учета, так как это влияет на пополнение бюджетной системы за счет налогообложения и надлежащее обеспечение прав граждан в отношении объектов недвижимости.

В 2020 году завершена реализация федеральной целевой программы "«азвитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 -– 2020 годы)"» утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 г. N 903 "« федеральной целевой программе "«азвитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 -–2020 годы)"» которой предусматривался комплекс мероприятий Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной налоговой службы, Федерального агентства по управлению государственным имуществом и Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации [2].

В ходе реализации указанной федеральной целевой программы обеспечено объединение единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Внедрение федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости во всех субъектах Российской Федерации завершено в конце 2020 года.

В целях обеспечения дальнейшего совершенствования и развития системы государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также инфраструктуры пространственных данных требовалась реализация мероприятий, направленных на сохранение и развитие полученных результатов, в том числе с использованием технологий искусственного интеллекта.

Для этого Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации от 11.03.2022 № 2309п-П49 утвержден План мероприятий «дорожная карта» по повышению эффективности оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении «бытовой недвижимости» и объектов недвижимого имущества, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу [4].

Целями дорожной карты являются:

1. Совершенствование нормативно-правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета (ГКУ) и (или) государственной регистрации прав (ГРП);

2. Оптимизация осуществления государственных услуг в сфере ГКУ и (или) ГРП;

3. Повышение качества осуществления ГКУ и (или) ГРП;

4. Популяризация использования электронных услуг Росреестра, публичность и достоверность (актуальность) сведений государственного реестра;

5. Увеличение доли использования электронных услуг Росреестра кредитными организациями, нотариусами, застройщиками, кадастровыми инженерами, публично-правовыми компаниями, органами государственной власти и органами местного самоуправления;

6. Получение информации о земельных участках и территориях, имеющих потенциал вовлечения в оборот для жилищного строительства;

7. Сокращение сроков предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства;

8. Повышение уровня удовлетворенности граждан, оформляющих права на жилые помещения (жилые дома, квартиры, комнаты), садовые дома, сопутствующие объекты (индивидуальные гаражи, хозяйственные постройки, объекты вспомогательного использования и т.п.) и земельные участки, предоставленные для их строительства, качеством государственных и муниципальных услуг, оказываемых в рамках такого оформления.

План мероприятий по повышению эффективности оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета направлен на:

1. Сокращение сроков осуществления учетно-регистрационных действий по представленным в электронном виде заявлениям и прилагаемым к ним документам:

- обеспечение комплексного мониторинга прохождения поданных документов в целях ГКУ и ГРП, контроля прохождения всех стадий обработки поданных документов.

Ожидаемый результат -оперативная передача документов государственным регистраторам прав для ГКУ и (или) ГРП;

-Внедрение электронных документов (XML): договора участия в долевом строительстве; договора купли-продажи; договора об ипотеке.

Ожидаемый результат -внедрение электронных документов (XML) для массового использования, повышение производительности органа регистрации прав;

- обеспечение информационного взаимодействия единой информационной системы жилищного строительства и федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН для получения органом регистрации прав разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, проектной декларации.

Ожидаемый результат -–обмен документами в цифровом, машиночитаемом виде.

2. Сокращение доли приостановлений при осуществлении учетно-регистрационных действий по представленным в электронном виде документам до 0,5% от общего количества поступающих заявлений:

- Издание и вступление в силу приказа Росреестра "«б утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений"»3].

Результатом является повышение качества подготавливаемых по результатам кадастровых работ технических планов, в том числе за счет включения в необходимых случаях в раздел "«аключение кадастрового инженера"»информации, требуемой для осуществления учетно-регистрационных действий; исключена необходимость направления проектной документации объектов капитального строительства в качестве приложения к техническому плану;

- внутренний контроль качества принимаемых решений о приостановлении ГКУ и (или) ГРП на предмет правомерности (обоснованности) и соответствия законодательству, документам, представленным для осуществления указанных действий.

Ожидаемый результат -–повышение качества предоставляемых государственных услуг, сокращение доли приостановлений;

- создание консультационных, совещательных органов с кредитными организациями, нотариусами, застройщиками, кадастровыми инженерами.

Ожидаемый результат -–сокращение доли приостановлений; осуществление ГКУ и (или) ГРП в установленные сроки.

3. Увеличение доли представляемых в электронном виде заявлений и документов на осуществление учетно-регистрационных действий органами публичной власти, а также посредством информационных технологий взаимодействия кредитных организаций и застройщиков с органом регистрации прав на уровне не менее 80% от общего количества заявлений:

- обеспечение подключения кредитных организаций, застройщиков, публично-правовых компаний к электронным сервисам Росреестра, включая выработку единых стандартов взаимодействия посредством информационных технологий, включая сервис прямого доступа.

Ожидаемый результат -–приоритет использования кредитными организациями, застройщиками, публично-правовыми компаниями электронных услуг Росреестра;

- обеспечение возможности подачи заявлений на ГРП в "« шага"»(клика) с 12 полями посредством официального сайта Росреестра.

Ожидаемый результат -оптимизация осуществления государственных услуг;

- Оптимизация информационного взаимодействия органа регистрации прав с депозитариями, осуществляющими хранение электронной закладной или обездвиженной документарной закладной.

Ожидаемый результат -–оперативное взаимодействие ОРП и депозитария.

4. Формирование банка данных земель площадью не менее 75 тыс. га для строительства жилья:

- проведение анализа эффективности использования земельных участков в целях выявления земельных участков, возможных к вовлечению в целях жилищного строительства с учетом критериев эффективности их использования.

Результат -–получение информации о земельных участках и территориях, имеющих потенциал вовлечения в оборот для жилищного строительства;

- обеспечение публичного доступа неограниченного круга лиц к перечню земельных участков и территорий, возможных к вовлечению в целях жилищного строительства, с использованием сервисов Росреестра.

Результат -–опубликована актуальная информация о земельных участках и территориях, возможных к вовлечению в целях жилищного строительства, в отношении территорий 84 субъектов Российской Федерации.

5. Сокращение сроков предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов для целей строительства жилья и сопутствующих объектов до 20 дней:

-внесение изменений в федеральное земельное законодательство в части сокращения сроков предоставления земельных участков, предназначенных для размещения объектов жилищного строительства.

Результатом является нормативное закрепление сокращения сроков предоставления земельных участков [1];

-внесение в ключевые показатели эффективности деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации (ОГВ)и органов местного самоуправления (ОМС) по предоставлению земельных участков.

Ожидаемый результат -–оптимизация деятельности ОГВ/ОМС.

Таким образом, повышение качества государственных услуг в сфере кадастрового учета можно осуществить с помощью:

1. Использования технологий. Использование технологий может значительно повысить качество услуг кадастрового учета. Решения на основе технологий, такие как географические информационные системы (ГИС), системы глобального позиционирования (GPS) и спутниковые изображения, могут помочь в точном картографировании земельных участков, определении прав собственности и учете использования земли. Использование цифровых платформ, таких как онлайн-порталы, для подачи заявок, отслеживания заявок и получения разрешений также может повысить эффективность процесса кадастровой регистрации.

2. Наращивания потенциала. Наращивание потенциала персонала, задействованного в службах кадастровой регистрации, имеет решающее значение для повышения качества услуг. Программы обучения могут быть организованы для предоставления необходимых навыков и знаний персоналу, занимающемуся кадастровой регистрацией. Обучение должно охватывать такие темы, как съемка, картографирование, управление данными, ведение записей и обслуживание клиентов.

3. Оптимизации процессов. Оптимизация процесса кадастровой регистрации может значительно повысить качество государственных услуг. Упрощение процедур подачи заявок, сокращение количества требуемых разрешений и предоставление системы оформления «единого окна» могут помочь сократить задержки и повысить эффективность процесса регистрации. Использование стандартных форм и контрольных списков также может помочь в обеспечении согласованности и точности услуг кадастрового учета.

4. Взаимодействия с заинтересованными сторонами. Взаимодействие с заинтересованными сторонами имеет решающее значение для повышения качества государственных услуг в области кадастрового учета. Взаимодействие с землевладельцами, общественными группами и другими заинтересованными сторонами может помочь в определении их потребностей и ожиданий от процесса кадастровой регистрации. Механизмы обратной связи, такие как телефоны доверия, центры обслуживания клиентов и онлайн-формы обратной связи, также могут помочь в рассмотрении жалоб и повышении качества услуг.

5. Мониторинга и оценки. Мониторинг и оценка процесса кадастровой регистрации необходимы для обеспечения качества государственных услуг. Регулярные аудиты, инспекции и проверки качества могут помочь в выявлении пробелов и областей для улучшения. Использование показателей эффективности, таких как время выполнения работ, точность данных и удовлетворенность клиентов, также может помочь в измерении качества услуг кадастрового учета.

В заключение, повышение качества государственных услуг в сфере кадастрового учета -–это важный и сложный процесс, который требует системной работы. Совершенствование информационных технологий, анализ данных, обучение кадров и постоянный контроль качества -–все это позволит нашей стране оптимизировать работу в этой сфере и обеспечить лучший сервис для граждан и бизнеса в целом.

Библиографический список

1. "Земельный кодекс Российской Федерации"»от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». https://base.garant.ru/71129192/

2. Постановление Правительства РФ от 10 октября 2013 г. N 903 "« федеральной целевой программе "«азвитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 -–2020 годы)"»Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». https://base.garant.ru/71129192/

3. Приказа Росреестра от 15 марта 2022 года N П/0082"»б утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений"»Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». https://base.garant.ru/71129192/

4. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11.03.2022 № 2309п-П49"»лан мероприятий ("«орожная карта"» по повышению эффективности оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении многоквартирных домов, жилых домов, жилых помещений (квартир, комнат), садовых домов, сопутствующих объектов (индивидуальных гаражей, хозяйственных построек, объектов вспомогательного использования и т.п.), предоставленных для их строительства земельных участков и объектов недвижимого имущества, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу, а также вовлечения в оборот земель для строительства указанных объектов"»Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». https://base.garant.ru/71129192/

УДК 664.6

Хайрисламова А.Ю. студент факультета природопользования и строительства,
Башкирского государственного аграрного университета, Росссия, Уфа

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА САДОВОГО ДОМА

Аннотация: Порядок подготовки технического плана садового дома является актуальной темой для , так как это одно из обязательных требований при постановке садового дома на государственный кадастровый учет. Технический план представляет собой документ, который содержит подробную информацию о конструкции и параметрах садового дома, в том числе его площади, количестве комнат, материалах, использованных при строительстве, и других характеристиках.

Ключевыеслова: кадастровый учет, недвижимость, государственный учет, объект.

THE PROCEDURE FOR PREPARING THE TECHNICAL PLAN OF A GARDEN HOUSE

Abstract: The procedure for preparing the technical plan of a garden house is an urgent topic for the article, since this is one of the mandatory requirements when placing a garden house on state cadastral registration. The technical plan is a document that contains detailed information about the design and parameters of a garden house, including its area, number of rooms, materials used in construction, and other characteristics.

Keywords: cadastral registration, real estate, state registration, object.

Подготовка технического плана садового дома включает в себя несколько этапов:

Определение границ земельного участка, на котором расположен садовый дом.

Определение фактических параметров садового дома (площадь, высота потолков, количество комнат и т.д.).

Составление графической части технического плана, включающей в себя планировку помещений и их размеры [3.4].

Оформление текстовой части технического плана, включающей в себя описание параметров садового дома и другие сведения.

Технический план садового дома является необходимым документом для постановки на государственный кадастровый учет и может быть также использован при продаже, передаче в наследство или получении разрешения на строительство. В статье можно раскрыть все аспекты подготовки технического плана садового дома, дать практические рекомендации и привести примеры заполнения документа. Посмотрим методику составления технического плана на примере садового дома расположенного по адресу Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, коллективный сад №41 ОСТ ОАО УМПО, рядом с участком 159.

Технический план составляется кадастровым инженером согласно Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 года N П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», в котором установлены правила оформления технического плана садового дома. Технический план дома составлен на основании договора подряда между заказчиком и кадастровым инженером.

Технический план здания состоит из текстовой и графической частей. В состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с созданием здания включены следующие разделы:

1) Общие сведения о кадастровых работах;

2) Исходные данные-декларация об объекте недвижимости, выписка из ЕГРН, чертеж 1-го этажа, согласие на обработку персональных данных, выписка из каталогов координат пунктов геодезической сети.

3) Сведения о выполненных измерениях и расчетах;

4) Описание местоположения здания на земельном участке;

5) Характеристики здания;

6)Заключение кадастрового инженера в результате выполнения геодезических работ установлено, что жилой дом расположен в пределах земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ведение садоводства.

7) Схема геодезических построений;

8) Схема расположения здания на земельном участке;

9) Чертеж;

10) Приложения.

В разделе «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана приведены:

1) Сведения о заказчике кадастровых работ:

- в отношении физического лица

- фамилия, имя, отчество, страховой номер индивидуального лицевого счета;

2) Сведения о кадастровом инженере:

- фамилия, имя, отчество;

- номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;

- контактный телефон;

- почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

- сокращенное наименование юридического лица, так как кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица.

3) Дата подготовки технического плана

В разделе "«сходные данные"»указаны

1) Перечень документов, использованных при подготовке технического плана садового дома.

2) Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана садового дома: система координат; название пункта и тип знака геодезической сети ГГС: класс геодезической сети; координаты пунктов. Значения координат пунктов государственной геодезической сети и координат характерных точек контура садового дома в техническом плане указаны в метрах с округлением до 0,01 метра;

3) Сведения о средствах измерений: наименование прибора; сведения об утверждении типа средств измерений (номер в Государственном реестре средств измерений); реквизиты свидетельства о поверке прибора.

В разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указаны:

1) Метод определения характерных точек контура здания, который применялся при осуществлении кадастровых работ (геодезический метод);

2) Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура садового дома. Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура здания указаны в соответствии с требованиями, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В разделе «Описание местоположения здания на земельном участке» содержатся координаты и средняя квадратическая погрешность определения характерных точек контура здания. Согласно Приложению Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 года N П/0393 "«Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места"»средняя квадратическая погрешность для земель населенных пунктов составляет 0,10м [1,2]. Список характерных точек контура здания завершен обозначением начальной точки [5,6]

В раздел "«арактеристики здания"»включены следующие сведения:

1) Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание;
2) Номер кадастрового квартала, в пределах которого расположено здание;
3) Присвоенный в установленном порядке адрес в структурированном виде;
4) Назначение здания;
5) Количество этажей здания;
6) Материал наружных стен здания;
7) Год завершения строительства здания;
8) Площадь здания

Так как в ходе кадастровых работ не выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения здания, в разделе "«аключение кадастрового инженера"» отмечено, что технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости от 27.04.21г.

После заполнения текстовых разделов технического плана переходят к заполнению графической части.

Графическая часть технического плана оформлена на основе сведений кадастрового плана территории, сведения о которых указаны в разделе "«сходные данные"» Для оформления графической части технического плана применены специальные условные знаки, установленные Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 года N П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» [1].

Графическая часть составлена на основании сведений, представленных геодезистом, который выполнял полевые измерения. Геодезистом были определены характерные точки контура садового дома методом определения координат с помощью спутникового оборудования JAVAD Triumph-1

Технический план садового дома является важным документом, который необходим для регистрации сделок с недвижимостью, таких как продажа или наследование, а также для получения разрешения на строительство и подключения к коммуникациям. Кроме того, технический план может быть полезен для планирования ремонтных работ и улучшения условий проживания в садовом доме.

Таким образом, подготовка технического плана садового дома является актуальной темой для статьи, так как эта процедура является необходимой и важной для собственников садовых домов и может быть полезна для широкой аудитории, интересующейся вопросами недвижимости и строительства.

Библиографический список

1. Аврунев, Е. И. Геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости [Текст]: монография / Е. И. Аврунев. -–Новосибирск: СГГА, 2010. -–144 с.

2. Аврунев, Е. И. О совершенствовании системы координатного обеспечения государственного кадастра недвижимости [Текст] / Е. И. Аврунев, М. В. Метелева // Вестник СГГА. -–2014. -–Вып. 1 (25). -–С. 60-66.

3. Аврунев, Е. И. Оценка точности геодезических сетей для целей государственного кадастра недвижимости [Текст] / Е. И. Аврунев, К. А. Карпик // Геодезия и аэрофотосъемка. -–2011. - № 5. -–С. 94-99.

4. Проблемы реконструкции городских геодезических сетей на основе GPS-технологий [Текст] / В. П. Савиных [и др.] // Сферы применения GPS-технологий: тезисы докладов Международной конференции. -–Новосибирск, 1995. -–С. 5-7.

5. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (последняя редакция). -–Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» http:www.consultant.ru.

6. Российская Федерация. Инструкция по межеванию земель [Электронный ресурс]: утверждена Комитетом Рос. Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 08 апреля 1996 г. -–Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» http:www.consultant.ru.

УДК 634.4.1

Хазова Ю.С. студентка, hazova@mail.ru
Лучникова Н.М. доцент, к.с.-х.н. зав. каф. luchnikova@asau.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Аннотация: При постановке на учет объекта недвижимости заявление о кадастровом учете и необходимые для кадастрового учета документы могут быть направлены в орган регистрации заявителем или его представителем в форме электронных документов с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра (п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883).

Целью: данной работы является разобрать кадастровый учет в электронном виде. Задачами: данной статьи будут особенности выдачи и подачи документов для кадастрового учета в электронном виде и актуализация данной работы состоит в том, чтобы упростить процедуру кадастрового учета, путем электронной подачи документов.

Ключевые слова: кадастровый учет, электронная подача документов, электронная подпись, личный кабинет, Росреестр.

FEATURES OF CADASTRAL REGISTRATION IN ELECTRONIC FORM, ISSUANCE AND SUBMISSION OF DOCUMENTS

Annotation: When registering a real estate object, an application for cadastral registration and the documents necessary for cadastral registration can be sent to the registration authority by the applicant or his representative in the form of electronic documents using electronic services on the Rosreestr website (paragraph 2 of the Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 26.11.2015 N 883).

The purpose of this work is to disassemble cadastral registration in in electronic form. The objectives of this article will be the specifics of issuing and submitting documents for cadastral registration in electronic form and the updating of this work is to simplify the procedure of cadastral registration by electronic filing of documents.

Keywords: cadastral registration, electronic filing of documents, electronic signature, personal account, Rosreestr.

Государственный кадастровый учет – это действие уполномоченного органа по внесению сведений о недвижимости имуществе в единый государственный реестр недвижимости, а так же сведений о его существовании, либо прекращении его существования.

Согласно ч.1 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы могут быть поданы в Росреестр в электронном виде через «Личный кабинет». Электронные документы подаются через сайт госуслуг, официальный сайт Росреестра, иные веб-сервисы (п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883). При этом необходимо использовать электронную подпись [5.4].

Электронная подача документов в Росреестр возможна для получения следующих услуг:

- государственный кадастровый учет недвижимого имущества и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество;
- регистрация права собственности, иных вещных прав, а также регистрация прекращения этих прав;
- регистрация ограничения (обременения) права и их прекращения;

- погашение регистрационной записи об ипотеке [3].

Электронные документы подаются в виде файлов в формате XML-документов и в виде электронных образов документов в формате PDF. Схемы заполнения документов в формате XML размещены на сайте Росреестра. Отсканированные или сфотографированные документы преобразуются в формат PDF в масштабе 1:1 к бумажному оригиналу. При этом их качество должно быть таким, чтобы сохранялась возможность прочитать текст документа полностью и определить его реквизиты. Если информация размещена на двух и более листах, в электронном виде она должна быть представлена в виде одного файла. К заявлению может быть приложен перечень документов, где указываются наименование, дата, номер документа, а также название и размер соответствующих им файлов [1].

Для уведомления заявителя о приеме документов используется электронная форма, где указывается перечень документов, дата и время их поступления с точностью до минуты. Она направляется заявителю в течение следующего после поступления документов рабочего дня (ч.17 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Уведомление должно содержать следующие данные об объекте недвижимости: вид объекта, кадастровый номер (если есть), его адрес, дату и время поступления заявления с точностью до минуты, номер записи в книге учета документов, вид учетного и (или) регистрационного действия и плановую дату окончания срока осуществления учета и (или) регистрации прав, а также перечень файлов с указанием наименования, даты создания и объема каждого файла. Электронное уведомление заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью Росреестра.

Проверка электронного документа в Росреестре происходит в сроки, установленные ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ. По результатам рассмотрения принимается одно из решений [3]:

- внесение записи в ЕГРН и удостоверение государственной регистрации выпиской, которая может быть направлена также в форме электронного документа;
- о приостановлении регистрации при наличии оснований ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ.
- а если в течение срока приостановления его причины не устранены, — об отказе в регистрации.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (Первая часть): Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. [принят Государственной думой 28 октября 1994г.: одобрен Советом Федерации30 ноября 1994 г]. (ред. от 01.2023). – Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: https://www.zakonrf.info/gk/

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. [принят Государственной думой 28.сентября 2001 г: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001г.]. (ред. от 01.2023). – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

3. Официальный сайт Росреестра сайт. – URL: https://rosreestr.ru. (Дата обращения 10.02.2023).

4. Государственный кадастровый учет [Электронный ресурс]. -–Режим доступа:https://www.gosuslugi.ru/285286

5. Кадастровый учет в электронном виде [Электронный ресурс]. -–Режим доступа:https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykh-uslug/kadastrovyy-uchet-i-ili-registratsiya-prav-/zaregistrirovat-nedvizhimoe-imushchestvo-/v-elektronnom-vide

УДК 528.443

Хвостова О.А. студент kowentril26@mail.ru
Непочатых О.Ю. доцент Holga1306@yandex.ru
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования "«Юго-Западный государственный университет"», Курск

НАПРАВЛЕНИЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОБРАБОТКИ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Авторами статьи было проведено исследование, направленное на систематизацию сведений об обработке государственной кадастровой информации, создании единой цифровой базы, а также устранение последствий регистрационных ошибок.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, регистрация прав, Единый государственный реестр недвижимости, земельные ресурсы, данные, Единый информационный ресурс, цифровизация

THE DIRECTION OF IMPROVING THE PROCESSING OF CADASTRAL INFORMATION

The authors of the article conducted a study aimed at systematizing information about the processing of state cadastral information, creating a unified digital database and eliminating the consequences of registration errors.

Keywords: state cadastral valuation, registration of rights, unified state register of real estate, land resources, data, single source of information, digitization

Как известно, сегодня главная роль в отдана достоверной информации, хранящейся в всевозможных организациях, связанных с управлением недвижимостью. Государство старается помочь таким организациям в создании общего информационного портала. Сейчас имеется система нормативной базы, которая помогает отрегулировать вопросы, связанные с данной сферой деятельности (федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ "«б информации, информационных технологиях и защите информации"», принимаются законы и подзаконные акты [5]. Для лучшего взаимодействия уже разработана программа электронных носителей информации, для классификации имеющихся данных и быстрому доступу к ним. Для такой системы важно единство информации, ее подлинность, быстрота получения и информационное пространства для и управления объектами недвижимости. данные об объектах должны обладать расширенными данными, новыми актуальными сведениями (если в объекте что-то изменилось), защищенностью, доступность и др. в в таком случае перед органами власти стоит следующая задача [1]. Межведомственным структурам надо повышать актуальность и качество получаемых данных, так как именно эти признаки влияют на эффективность информационной структуры. Новая система позволит быстро и эффективно обмениваться нужными данными со всеми своими подразделениями, за счет своего единого стандарта. Для достижения этой цели еще в 2014 г. Председателем Правительства РФ Д.И. Медведевым было подписано распоряжение Правительства Российской Федерации № 793-р «Об утверждении Концепции методологии систематизации и кодирования информации, а также совершенствования и актуализации общероссийских классификаторов, реестров и информационных ресурсов» и в 2016 г. – Постановление Правительства Российской Федерации № 487 «О первоочередных мерах, направленных на создание государственной информационной системы "«диная информационная среда в сфере систематизации и кодирования информации"» [3].

В основу кадастровой системы должны входить требования к контрольным функциям по проверке достоверности и полноты информации. Качество предоставляемых услуг во многом будет зависеть от периодичности проверочных мероприятий.[6]

Еще одним препятствием в рамках управления качеством информационной системы является начальный сбор данных: до 2008 г. сбор сведений осуществлялся разными организациями, что увеличивало риск ошибок в регистрационном учете.

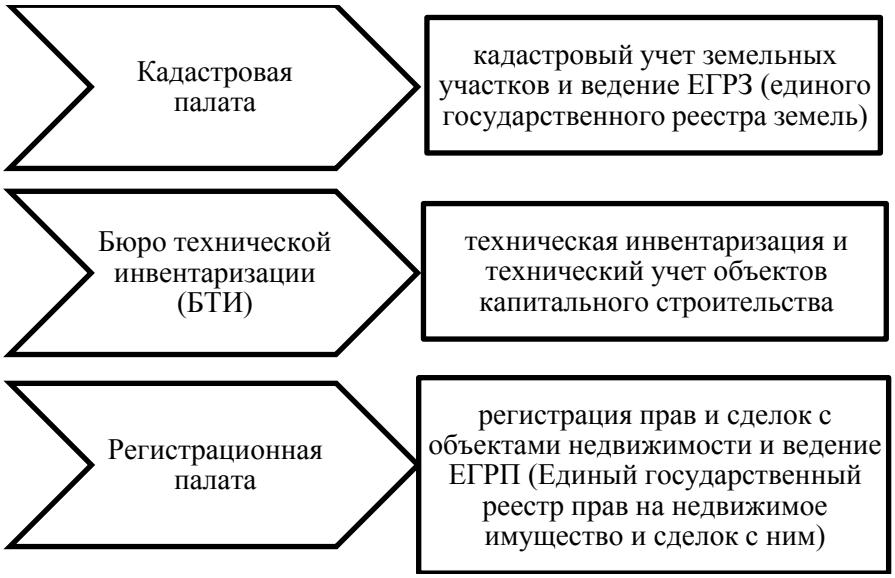


Рисунок 1 – Подведомственные организации формирующие информационную базу об объектах недвижимости

Дополнительно качество информации пострадало во время становления рынка недвижимости после распада СССР; а с 2013 года, когда деятельность БТИ была упразднена, часть информации была утеряна при передаче архивов в ЕГРН.

Одной из целей для эффективной работы государственного земельного кадастра и правильности налогообложения земель Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, стал запуск цифровой компьютеризированной системы сбора и автоматической обработки информации, сравнение данных по всем базам подразделений связанных с недвижимостью [2].

Старт данной системы в настоящее время и в последующем, будет осуществлять нахождение и изменение ошибок, имеющиеся в данных об объектах недвижимости, имеющихся в кадастре, что позволит давать актуальную информацию об объекте недвижимости или земельном участке. Для каждого объекта недвижимости должна проводится процедура оценки кадастровой стоимости. В разных субъектах РФ срок разный, он назначается местными органами самоуправления, но не реже одного раза в пять лет, но не чаще одного раза в три года. Разобщенность данных о недвижимости как на муниципальном уровне, так и на федеральном указывает на необходимость создания общей базы автоматизированного сбора и обработки информации, основанную на дистанционном взаимодействии ведомств, органов власти и заинтересованных юридических и физических лиц [4].

Цифровизация помогает государству и кадастровой системе управлении земельными ресурсами и земельными отношениями предполагает осуществление следующих этапов:

1. Назначение модели цифровизации. Данная модель создана для оперативной работы с управление недвижимостью разных видов. Главный принцип – доступ для взаимодействия между межведомственными организациями с помощью компьютерных систем и специализированного программного обеспечения.

2. Процесс разработки цифровизации. Задача перевести имеющиеся данные в разных структурных подразделениях в электронный вид, для возможности быстрого доступа. Эта ступень нужна для осуществления экономико-математических моделей управления земельными ресурсами и земельными отношениями, моделей формирования, контроля над качеством государственного управления.

3. Создание единой системы цифровизации. Для создания экосистемы цифровых платформ управления земельными ресурсами и земельными отношениями, был включен этот

этап. Чтобы данная структура имела правильность, данные надо проверить и, если имеются сведения в других структура, дополнить. Для точности взаимодействия цифровых платформ на базе нормативно-правовых документов, осуществляющих регулирование и функционирование цифрового пространства, требования к системе качества управления земельными ресурсами и земельными отношениями, должно быть строго проконтролировано и сделано в общем стандарте.

4. Конструкция модели цифровизации, т.е. образование единой, структурированной системы о земельных ресурсах РФ. Эта часть основывается на переносе или копировании имеющихся в базах данных, в информационное пространство на основе единого государственного реестра прав на недвижимое имущество для координации взаимодействия уровней и ведомств управления земельными ресурсами и земельными отношениями.

5. Способы достижения предыдущих целей с помощью новых технологий, для облачных вычисления, блокчейна, обработки больших данных. Здесь важна автономность программы для обработки и анализа больших данных о функционировании управления земельными ресурсами и земельными отношениями.

6. Конечный этап, освоение всеми структура, имеющих отношение к данным отношениям, для дальнейшей правильной работы межведомственных организаций и для недопущения ошибок с последующими потерями данных.

В конечном итоге, все организации перейдут на данную структуру, что позволит осуществлять земельно-имущественные отношения в короткие сроки, с актуальной информацией и возможностью быстрого доступа к базам данных другим подразделений данного вида деятельности.

Цифровизация как модель для создания общей системы данных, поможет организовать правильное взаимодействие всех ведомственных структур для управления земельными ресурсами и земельными отношениями. Это даст возможность без проблемно повышать уровень имеющейся информации и последующей поступающей, для различных решений, связанных с управлением недвижимостью.

Библиографический список

1. Варламов, А. А. Проблемы развития современных российских кадастровых систем в сфере недвижимости / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Д. В. Антропов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 6(189). – С. 42-52.

2. Дорош, М. П. Результаты работ по повышению качества данных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Новосибирской области / М. П. Дорош // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017. – Т. 3, № 2. – С. 107-116.

3. Зорин, А. В. Цифровизация как инструмент повышения качества государственного управления земельными ресурсами и земельными отношениями / А. В. Зорин // Возможности и угрозы цифрового общества : Материалы конференции Всероссийской научно-практической конференции, Ярославль, 22 апреля 2020 года / Под редакцией А.В. Соколова, А.А. Фролова. – Ярославль: Общество с ограниченной ответственностью "«ифровая типография"» 2020. – С. 87-91

4. Новикова, Т. М. Кадастровая типизация городских земель : учебное пособие для студентов ЮЗГУ по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, 08.03.01 «Строительство» / Т. М. Новикова, А. А. Акульшин. – Курск : Юго-Западный государственный университет, 2019. – 77 с.

5. Новикова, Т. М. Становление кадастровой оценки объектов недвижимости в россии / Т. М. Новикова, Т. С. Кривая // Молодежь и системная модернизация страны : сборник научных статей 5-й Международной научной конференции студентов и молодых ученых: в 6 томах, Курск, 19–20 мая 2020 года. Том 3. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2020. – С. 144-148.

6. Особенности развития кадастровой системы Российской Федерации / Н. В. Ершова, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, Г. А. Калабухов // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2019. – Т. 12, № 3(62). – С. 222-228.

УДК347.214.2:369.032:657.371.1

Шагойко А.С. студент, ashagoyko@sfedu.ru
Богуш И.Ю. ассистент, inlys@sfedu.ru
Южный Федеральный Университет, Таганрог

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: МЕТОДЫ И ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ

Аннотация Технический учет и инвентаризация объектов недвижимости являются важными процессами для поддержания эффективного управления недвижимостью и обеспечения ее безопасности. Актуальность этих процессов следует из необходимости определение реальной стоимости объекта недвижимости. Без технического учета и инвентаризации невозможно получить точную информацию о текущей стоимости объекта недвижимости. Это необходимо для определения рыночной стоимости, налогообложения, страхования и др. Технический учет и инвентаризация позволяют повысить эффективность управления объектами недвижимости, уменьшить издержки на ремонтные работы, повысить безопасность и повысить качество жизни жильцов.

Ключевые слова: технический учет, техническая инвентаризация, объекты недвижимости, недвижимое имущество, технический план, технический паспорт.

STATE TECHNICAL REGISTRATION OF REAL ESTATE OBJECTS: METHODS AND PRACTICAL APPLICATION

Abstract Technical registration and inventory of real estate objects are important processes for maintaining effective management of real estate and ensuring its safety. The relevance of these processes follows from the need to determine the real value of the real estate object. Without technical accounting and inventorying, it is impossible to obtain accurate information about the current value of the real estate object. This is necessary to determine the market value, taxation, insurance, etc. Technical accounting and inventory allow to increase the efficiency of real estate management, reduce the cost of repair work, increase safety and improve the quality of life of tenants.

Key words technical registration, technical inventory, real estate, real estate, technical plan, technical passport.

В России учет берет свое начало со времен правления великого князя Василия Ярославовича, который в свое время провел инвентаризацию земель. После, в 1555 году, Иван Грозный выпустил Указ по инвентаризации – «наказ». Затем Петр I закрепил систему инвентаризации в дореволюционной России. 27 мая 1927 года был принят указ «об инвентаризации имущества Советов» при Совете хозяйственного Собрания, труда и обороны [3].

Задача государственного технического учета объектов недвижимости заключается в обеспечении целей кадастровых работ по регистрации и описанию объектов недвижимости.

Государственный технический учет включает в себя сбор, обработку и хранение информации обо всех объектах недвижимости, которые находятся на территории России. Кроме того, это позволяет государству контролировать и управлять использованием земельных участков и недвижимости.

Целью технического учета является обеспечение государственной регистрации прав на недвижимость, повышение эффективности использования земельных ресурсов и обеспечение безопасности жизнедеятельности граждан при использовании объектов недвижимости.

В связи с тем, что недвижимое имущество играет главную роль в жизнедеятельности физических и юридических лиц, государством закреплены правила, регулирующие сферу деятельности учета недвижимости. Помимо этого, органы государственной власти, реги-

стируя права на недвижимое имущество и собирая информацию об объектах, легализируют гражданский сделки [2].

Неотъемлемой частью технического учета и инвентаризации является управление недвижимостью, так как необходимая информация формируется в ходе проведения данных процедур, что позволяет совершенствовать операции, проводимые с объектами недвижимости [3].

Законодательство в области учета существующих объектов недвижимости дополняется и изменяется стремительно. В действительности возникают споры касательно того, в каком порядке должны проводиться действия по учету при образовании объектов недвижимости: при перепланировке либо реконструкции [7].

В наши дни техническая инвентаризация проводится с целью выявления физического состояния, стоимости, принадлежности, кроме того, и для описания, и документирования недвижимости [6].

Техническая инвентаризация состоит из сбора, обработки, хранения и выдачи информации о техническом состоянии и местоположении объекта недвижимости (ОН).

Согласно Приказу № 322 Госстроя РФ от 26 августа 2003 г. N 322 "«б утверждении Правил проведения государственного технического учета и технической инвентаризации комплекса сооружений городской сети кабельного телевидения"»инвентаризация делится на: первичную, плановую и внеплановую[4].

Ситуации при обязательной инвентаризации приведены на рисунке 1.

В процессе первичной инвентаризации проводится проверка данных в документах, предоставленных собственником, с фактическим наличием объектов в реальности. Результатом проведенной инвентаризации является создание полной и надежной базы данных об имуществе, что позволяет разрабатывать эффективную стратегию управления имуществом и принимать обоснованные решения в области финансового планирования и управления ресурсами.

Плановая техническая инвентаризация объектов учета проводится после первичной технической инвентаризации для выявления изменений или характеристик объекта учета и отражения факта изменений в документации.

Внеплановая техническая инвентаризация – при изменении технических характеристик объекта недвижимости [4].

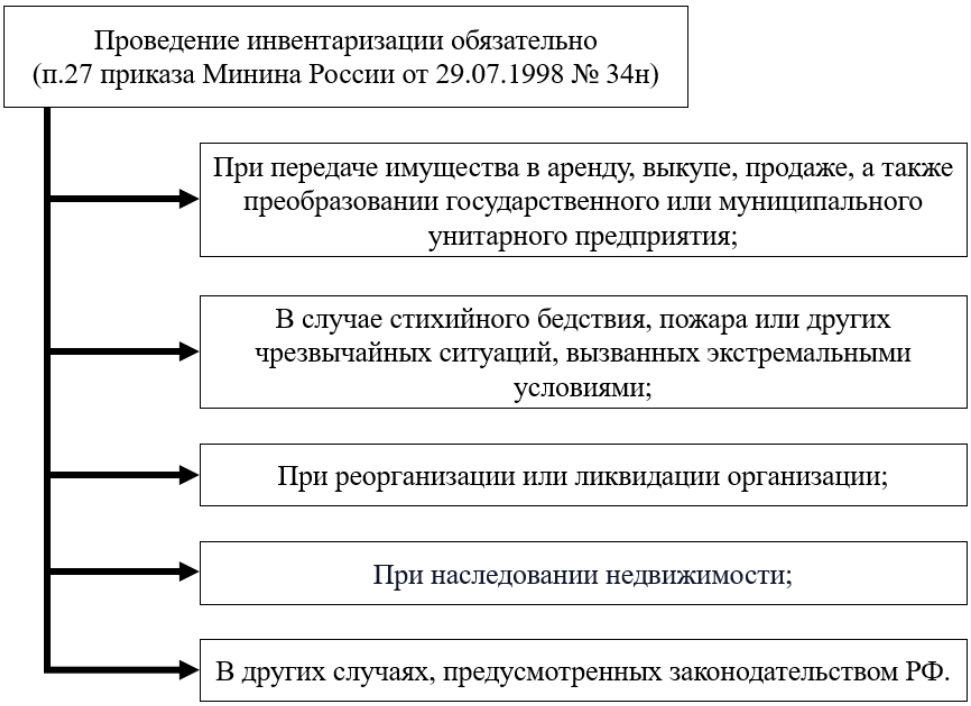


Рисунок 1 – Ситуации обязательного проведения инвентаризации

Процесс работ при первичной технической инвентаризации включает в себя девять этапов[1], представленных на рисунке 2.



Рисунок 2 – Этапы инвентаризационно-технических работ при первичной инвентаризации

В практической части исследования были собраны данные на геопортале Росреестра[5] и проведено визуальное и полевое обследование в целях уточнения ситуации, сведений об использовании объекта недвижимости и его физического состояния. Объект исследования расположен в городе Таганроге по адресу: ул. Виноградная 16-а на земельном участке, площадью 733 кв.м. находится разрушенное строение, которое в базе данных (публичная кадастровая карта) имеет следующие характеристики, таблица 1:

Таблица 1 – Характеристики объекта недвижимости

Наименование	**Характеристика**
вид разрешенного использования (по документам):	для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома
Тип здания -–многоквартирный	многоквартирный жилой дом
Дата (год) постройки	1952
Состояние	аварийный
Процент износа здания	74%



Рисунок 3 – Адресное ориентирование объекта недвижимости

Большая часть информации о данном объекте отсутствует в базе данных в связи с тем, что в доме случился пожар на верхнем этаже.

При проведении визуальных полевых обследования выполнены контроль соответствия адресных ориентиров объектов недвижимости и их внесение в базу данных. В некоторых случаях информация по наименованию улицы может быть не определена и частично отсутствовать (рис. 3).

Этапом является составление документации – подготовка технического плана объекта недвижимости.

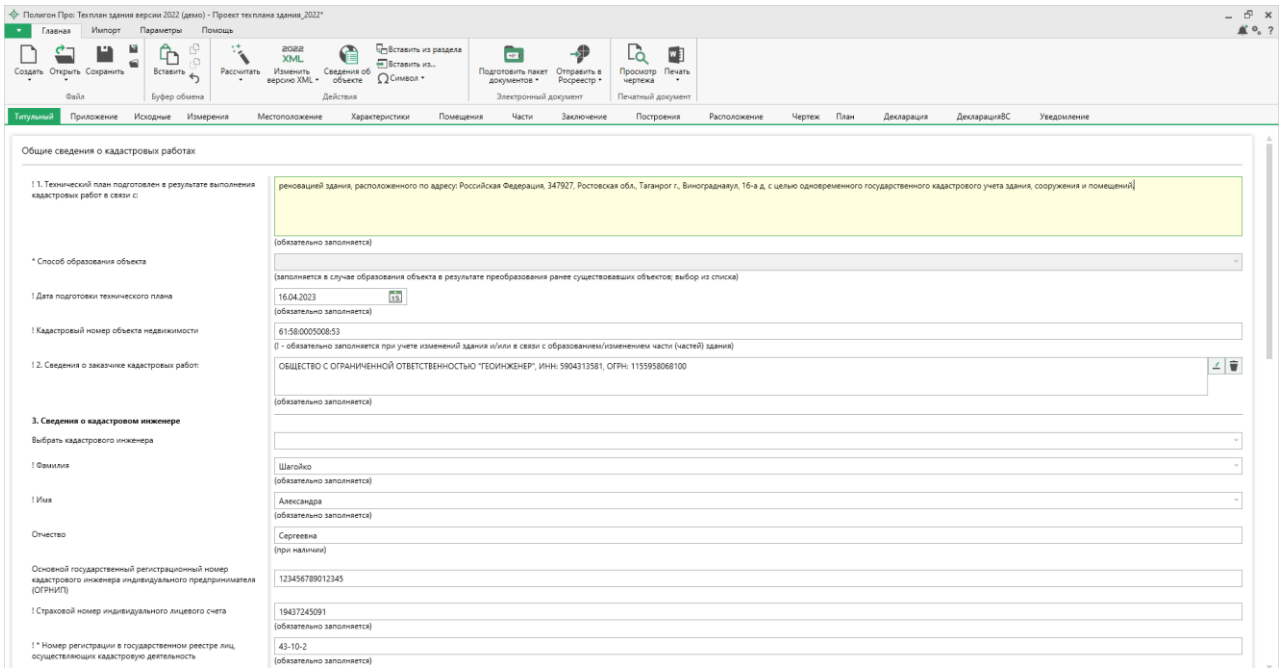


Рисунок 3 – Составление технического плана ОН

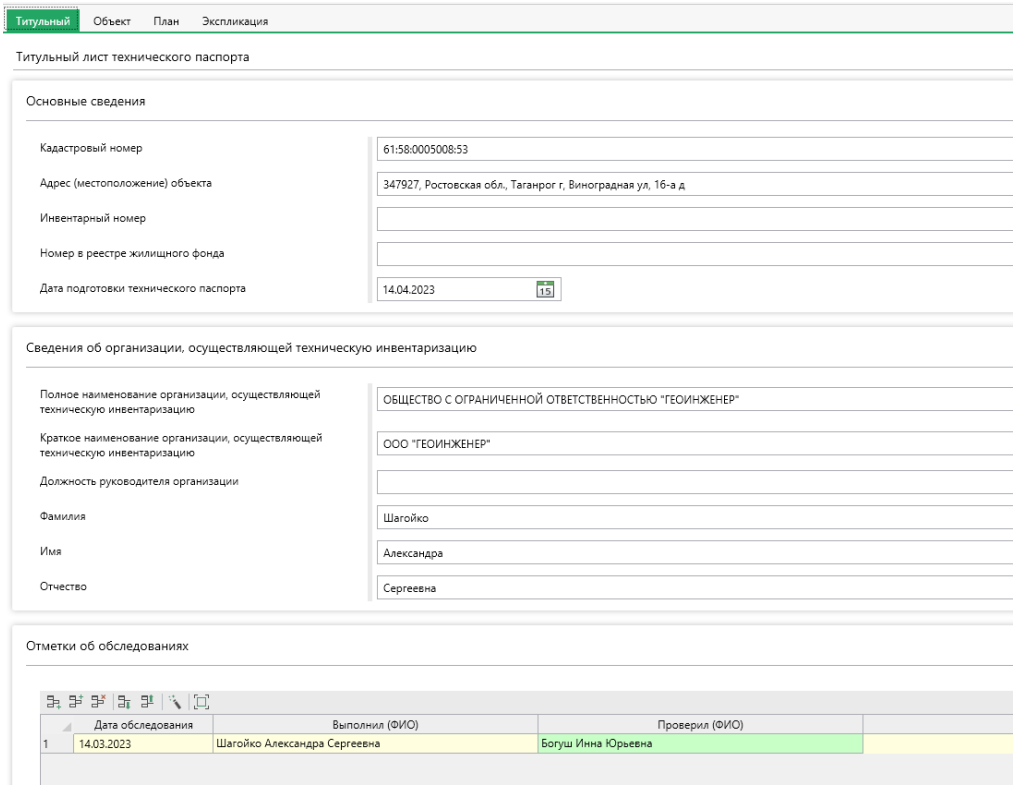


Рисунок 4 – технический паспорт ОН

В программном обеспечении «Полигон» был составлен технический план на объект капитального строительства, куда вносились сведения о его местоположении, характеристики, характеристики помещений, декларации, информация о частях здания и т. д.

Далее был составлен технический паспорт (рис.4)

На данном этапе заполняются: кадастровый номер, адрес, сведения о кадастровом инженере, сведения о здании, техническое описание, сведения о правообладателе; заполняется план и составляется экспликация.

Здание имеет физический износ 74%, что является критическим состоянием, то есть здание имеет аварийное состояние и без замены конструктивных элементов эксплуатация данного объекта недвижимости запрещена.

В целом, технический учет и инвентаризация являются необходимыми процессами для обеспечения эффективного управления объектами недвижимости и их безопасности. Они должны проводиться регулярно и в соответствии с законодательными нормами. Они позволяют определить количество и стоимость имеющихся объектов, их состояние и особенности, что помогает эффективно управлять ими и использовать. Для этого используются специальные методы и технологии, такие как технические обследования, оценочные экспертизы, обработка данных в специальных программных системах учета и др.

Библиографический список

1. Давлятшина А.А., Вяткина Г.В. Виды технической инвентаризации // Молодежь и аграрная наука–тезисы доклада на конференции. – 2021. – С. 121 -123.

2. Глухов В.А., Колобакин А.А., Механизм государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество // Агропродовольственная экономика. – 2019. - № 3. – С. 24–28.

3. Золоткина Н.М., Калугин А.С.Техническая инвентаризация объектов недвижимости // Вектор геонаук. – 2021. – № 2. – С. 13–18.

4. Приказ Госстроя РФ от 26 августа 2003 г. N 322 "«б утверждении Правил проведения государственного технического учета и технической инвентаризации комплекса сооружений городской сети кабельного телевидения"» URL:https://base.garant.ru/12132283/#friends

5. Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии. Публичная кадастровая карта URL:https://pkk.rosreestr.ru/#/search/47.22312349421707,38.879025325463125/20/@2y1wvgu43

6. Тарасевич Е.И.К вопросу методологии автоматизации управления недвижимым имуществом организации // Недвижимость: экономика, управление. – 2019. - № 1. – С. 25–31.

7. Юрлова А.А., Вавулина Л.П. Особенности государственного учета и регистрации объектов капитального строительства после проведения реконструкции на примере города Тюмени // Московский экономический журнал. – 2021. - № 10. – С. 63–72.

УДК 332:349

Шинкаренко Э.В. студентка eleonora9170@gmail.com
Лучникова Н.М. доцент, к.с.-х.н. зав.каф. luchnikova@asau.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия г. Барнаул

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТИПИЧНЫХ ОШИБОК, ДОПУСКАЕМЫХ ПРИ ИЗГОТОВЛЕНИИ МЕЖЕВЫХ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ

Аннотация Статья посвящена проблеме кадастровых ошибок, содержащихся в межевых и технических планах. Проанализированы самые распространенные кадастровые ошибки, приводящие к нарушению требований действующего законодательства, обуславливающего принцип постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет

и государственной регистрации прав на них. Описаны действия по устранению данных ошибок и их минимизации.

Ключевые слова Кадастровые ошибки, технический план, межевой план, государственный кадастровый учет, контроль, качество сведений.

ANALYSIS OF THE MAIN TYPICAL MISTAKES MADE IN THE MANUFACTURE OF BOUNDARY AND TECHNICAL PLANS

Annotation The article is devoted to the problem of cadastral errors contained in boundary and technical plans. The most common cadastral errors leading to violation of the requirements of the current legislation, which determines the principle of placing real estate objects on state cadastral registration and state registration of rights to them, are analyzed. The steps to eliminate these errors and minimize them are described.

Keywords Cadastral errors, technical plan, boundary plan, state cadastral registration, control, quality of information.

Кадастр недвижимости в России существует с 2000 года, однако до сих пор не все объекты недвижимости поставлены на кадастровый учет. Одной из главных проблем является то, что имеются ошибки в ранее учтенных земельных участках. Кроме того, границы недвижимого имущества, поставленного на кадастровый учет, непрерывно мигрируют, то есть меняются, что требует их корректировки. В этих условиях неизбежны различного рода ошибки: технические, кадастровые и реестровые.

Тема кадастровых ошибок актуальна на сегодняшний день ввиду обнаружения большого количества ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

Цель: провести анализ типичных ошибок, которые допускаются при составлении межевых и технических планов

Задачи: 1. Рассмотреть ошибки, которые допускаются при составлении межевых и технических планов; 2. Определить наиболее часто встречаемые ошибки.

Ошибки, которые допускаются при составлении документов (Межевых и Технических планов), неизбежно становятся причинами для приостановления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Приостановление государственного кадастрового учета осуществляется на основании Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "« государственной регистрации недвижимости"» «Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации» [5].

Все ошибки можно разделить на следующие 4 группы:

1. Ошибки, происходящие по вине заказчика кадастровых работ, путём передачи подложных документов;
2. Ошибки, воспроизведенные по вине кадастрового инженера;
3. Ошибки, внесенные в ЕГРН, по вине органов, осуществляющих государственный кадастровый учёт и регистрацию прав;
4. Ошибки в документах, изданных органами государственной власти, местного самоуправления и иными уполномоченными лицами, и органами.

Рассмотрим подробнее ошибки, которые допускаются при составлении Межевых и Технических планов.

1. Ошибки при формировании файла электронного документа.

Согласно Приказу Минэкономразвития РФ № 921 от 08.12.2015 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML [3].

Вследствие несоблюдения данного правила возникают проблемы при загрузке такого файла в программные продукты, по средствам которых осуществляется ведение ЕГРН.

2. Ошибки, допускаемые при указании кадастрового номера объекта недвижимости. При заполнении информации о кадастровом номере критичным является использование любого символа, не предусмотренного структурой кадастрового номера, недопустимо использовать вместо разделителя в виде двоеточия «:» любые другие символы, поскольку это не соответствует структуре кадастрового номера, утвержденной приказом Минэкономразвития России № 144 от 04.04.2011 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» [2].

3. В разделе «Исходные данные» Межевого плана не корректно или не в полном объеме указаны сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ.



Лист № 3

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1.	Решение муниципалитета о предоставлении земельных участков	№11/24 от31.10.2003г
2.	Картматериал	№5673 масштаб 1:1 000

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана

Система координат

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1.	Пирамида "Усово"	2 класс	436,50	57,06
2.	Пирамида «Ерши»	2 класс	238,86	364,14

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента,	Реквизиты сертификата прибора (инструмента,	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента,

Рисунок 1 – Ошибка в сведениях о государственной геодезической сети (не указана система координат)

4. Вид разрешенного использования земельного участка не соответствует видам разрешенного использования исходных земельных участков, из которых образован земельный участок.

5. В состав Межевого плана не включены документы, определяющие местоположение границ:

а. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

б. Решение об утверждении схемы расположения земельного участка;

в. Утвержденный проект межевания территории;

г. Решение об утверждении проекта межевания территории; и т.п.

6. В Межевой план не включено согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных.

7. В состав приложения Межевого плана не включены документы, свидетельствующие о соблюдении установленного Законом о кадастровой деятельности порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании границ земельного участка.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровым инженером Шабалиной Анной Юрьевной, 142300, Московская область, г. Чехов, ул. Молодежная, д. 6А, кв. 141, shabalina.a.yu@mail.ru, 8 (916) 837-88-52, реестровый № 32560, выполняются кадастровые работы в отношении земельного участка с кадастровым **№ 50:27:0040111:7**, расположенного: **Московская область, Подольский район, Роговский с.о., пос. ВИМ «Каменка»**.

Заказчиком кадастровых работ является Панков Юрий Владимирович, г. Москва, п. Роговское, д. Каменка, ул. Луговая, д. 9, кв. 1, тел. 8 (925) 625-49-59.

Собрание по поводу согласования местоположения границы состоится по адресу: Московская область, г. Подольск, пр-т Ленина, д. 146/66, оф. 108, 19 июня 2017 г. в 10 часов 00 минут.

С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться по адресу: Московская область, г. Подольск, пр-т Ленина, д. 146/66, оф. 108. Требования о проведении согласования местоположения границ земельных участков на местности принимаются с 19 мая 2017 г. по 19 июня 2017 г.

Обоснованные возражения о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана принимаются с 19 мая 2017 г. по 19 июня 2017 г. по адресу: Московская область, г. Подольск, пр-т Ленина, д. 146/66, оф. 108.

При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок (часть 12 статьи 39, часть 2 статьи 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Рисунок 2 – Извещение о проведении собрания согласования местоположения границ ЗУ

8. Графическая часть тех плана расходится с проектной документацией.
9. Контур объекта на карте не соответствует контуру, указанному в техническом плане.

Качество данных Единого государственно реестра недвижимости определяет эффективность принятия стратегических управленческих решений по оптимизации регионального землеустройства, градостроительного зонирования и системы природопользования, а также выступает катализатором инвестиционной привлекательности субъекта Российской Федерации и его административно-территориальных единиц.

За III квартал 2022 года Управлением Росреестра по Алтайскому краю были проанализированы 873 межевых (технических) плана, по результатам проведенных мероприятий выявлено 73 нарушения, допущенных кадастровыми инженерами.

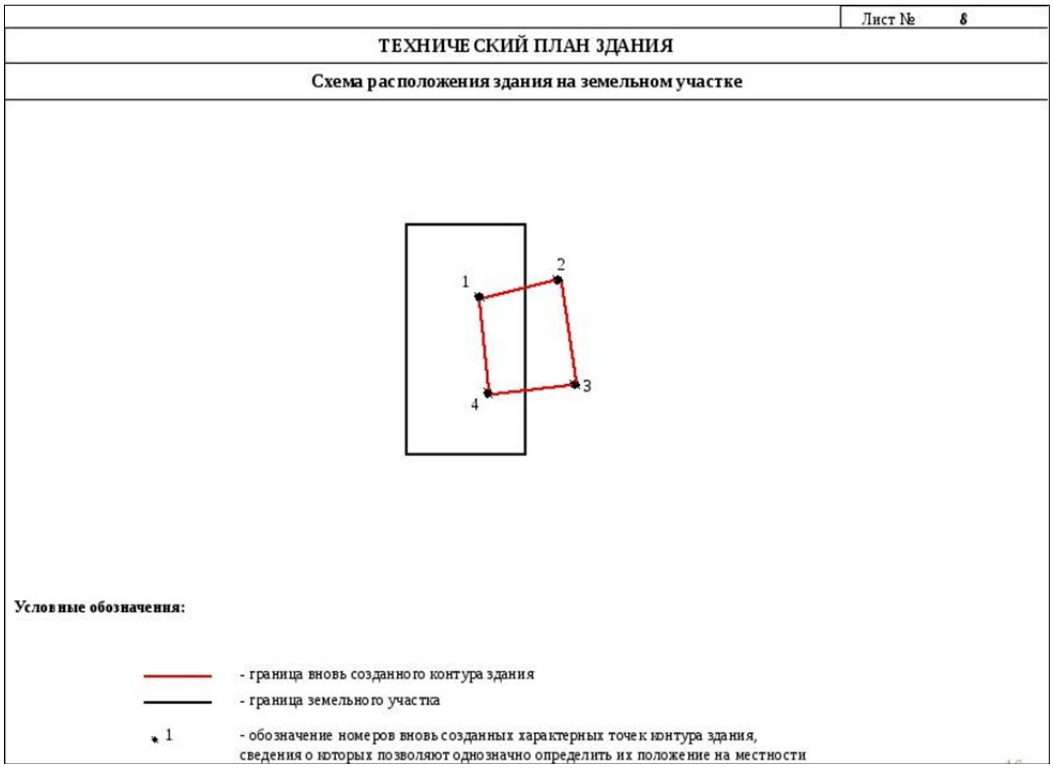


Рисунок 3 – Несоответствие контура объекта, указанного в техническом плане

10. В акте приемки законченного строительством объекта, включенного в состав технического плана, отсутствуют подписи членов комиссии. Данная ошибка встречается часто и является причиной большого количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета.

11. Указанный в Техническом плане земельный участок не соответствует земельному участку, на котором формируется объект капитального строительства на основании представленных в Техническом плане координат контура [1].



Рисунок 4 – Ошибка координат контура земельного участка

Кадастровая ошибка исправляется государственным регистратором только в том случае, если поступят документы, которые свидетельствуют о наличии ошибки и содержат сведения, необходимые для ее исправления.

Для этого необходимо:

1. Исправить ошибку в документах, в которых она допущена:

– обратиться к кадастровом инженеру, в госорганы (органы местного самоуправления) или иному лицу, которое допустило ошибку в документах, и исправить ее;

– либо обратиться в суд, если исправить первым способ не предоставляется возможным.

2. Подать заявление в орган регистрации прав м приложить к нему исправленные документы.

Росреестр может исправить ошибку самостоятельно, но только тогда, когда она допущена в сведениях о местоположении границ земельного участка [1].

Для снижения числа реестровых ошибок необходимо, в первую очередь, решить проблему точности межевой сети Алтайского края, а также особое внимание необходимо уделить обязательному контролю результатов измерений. Это уменьшит вероятность возникновения реестровых ошибок, что впоследствии приведет к снижению количества судебных споров.

Заключение. Анализируя вышеизложенное можно сделать вывод, что воспроизведенная кадастровая ошибка в межевых и технических планах считается препятствием в осуществлении кадастрового учета, а значит, препятствием в осуществлении законного оформления прав на земельный участок для физических и юридических лиц.

Библиографический список

1. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс]: Режим доступа: https://rosreestr22.ru

2. Приказ Минэкономразвития России № 144 от 04.04.2011 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»

3. Приказ Минэкономразвития России N 921 от 08.12.2015 (ред. от 14.12.2018) "«б утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"»Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "« кадастровой деятельности"»[Электронный ресурс]:Режим доступа: https://garant22.ru

4. Федеральный закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "« государственной регистрации недвижимости». [Электронный ресурс]:Режим доступа: https://garant22.ru

НАПРАВЛЕНИЕ 3
ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

УДК 332.74(571.51)

Бадмаева С.Э., профессор, s.bad55@mail.ru
Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОЯРСКЕ

Аннотация. Рассмотрена рыночная стоимость объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже на вторичном рынке. Представлены показатели средней рыночной стоимости квадратного метра коммерческой недвижимости в зависимости от районов города. Показана динамика средних арендных ставок объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: объекты недвижимости, офисное помещение, торговое помещение, рыночная стоимость, арендная ставка.

THE MARKET VALUE OF REAL ESTATE IN KRASNOYARSK

Abstract: *The market value of commercial real estate objects offered for sale on the secondary market is considered. The indicators of the average market value per square meter of commercial real estate, depending on the districts of the city, are presented. The dynamics of average rental rates of objects in the secondary commercial real estate market is shown.*

Keywords: *real estate objects, office space, retail space, market value, rental rate.*

Современный Красноярск – административный центр Красноярского края, крупный промышленный, транспортный, научный и культурный центр Восточной Сибири. На территории города находится более 17 тысяч предприятий, организаций, учреждений, в том числе 124 промышленных предприятия. Наряду с традиционными для края производственными секторами: металлургией, энергетикой машиностроением — всё более активно начинает развиваться новое производство. Город входит в число лидеров в Российской Федерации, как по качеству, так и по количеству вводимого в строй жилья и торгово – промышленных объектов[3,4].

Формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынки были закрытыми, данные об объектах – непубличными.

С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса[1,2].

С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

Экономический кризис 2008 привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные

сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). Однако, в первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Затем наступил длительный период стагнации и постепенного восстановления цен и ставок. Со второй половины 2012 г. на рынке недвижимости наблюдался стабильный рост средних цен и ставок в большинстве городов Сибири. С конца 2014 г. тенденция изменилась: рынок находится в состоянии плавного снижения цен и ставок. Как и в предыдущий кризис, более активно на кризис реагирует рынок аренды, в то время как рынок продажи, скорее, показывает стагнацию цен предложения.[5,6].

На рисунках 1 представлена динамика изменения средних цен за квадратный метр коммерческой недвижимости, предложенных к продаже на вторичном рынке г. Красноярска.

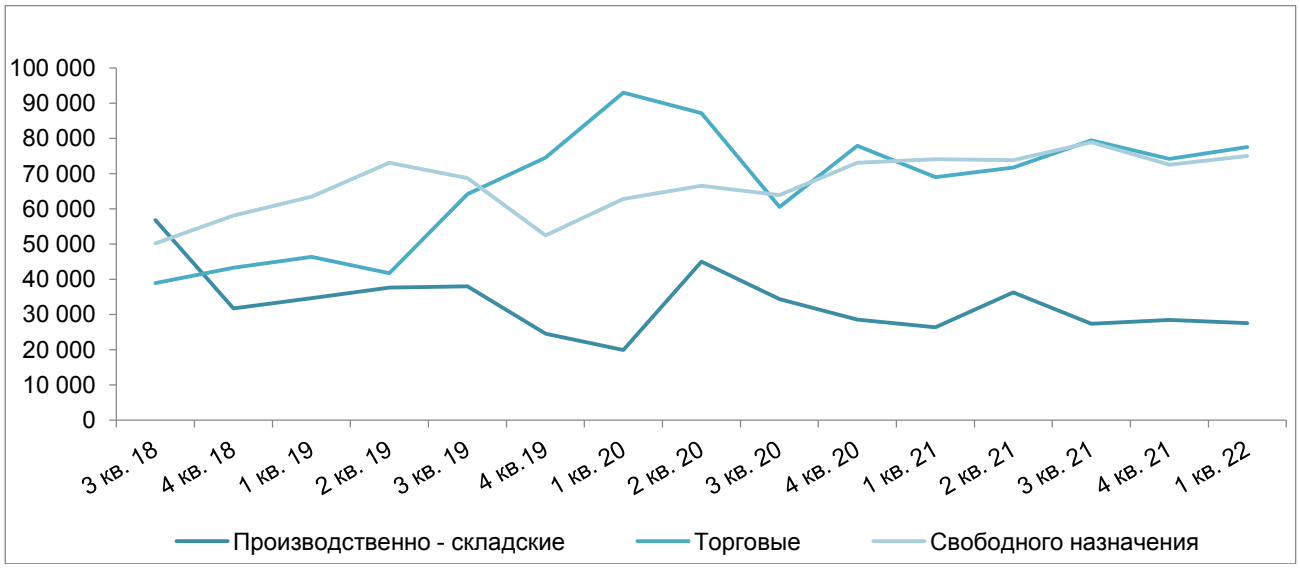


Рисунок 1 – Динамика изменения цен коммерческой недвижимости

Из рассматриваемых типов коммерческих объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке г. Красноярска, самую низкую рыночную стоимость имеют производственно-складские помещения. Самая низкая средняя стоимость производственно-складских помещений была отмечена в первом квартале 2020 года. Самая высокая стоимость в диапазоне выборки была отмечена в 3 квартале 2018 года – 60 тыс. руб./м^2.

Наименьшие колебания средней стоимости наблюдаются у объектов свободного назначения. Самая низкая стоимость была отмечена в четвертом квартале 2019 года и в 3 квартале 2018 года около 50 000 руб.

Самые высокие показатели средней стоимости можно наблюдать в 1 квартале 2020 для объектов торгового назначения. Средняя стоимость торговых объектов достигла 95 000 руб. Для объектов данного типа самая низкая стоимость была отмечена в третьем квартале 2018 г.

Что касается динамики средних арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, можно наблюдать значительные колебания средней стоимости у торговых объектов. Максимальная стоимость была отмечена в 3 квартале 2020 г и держалась на достаточно высоком уровне до 1 квартала 2021 года. Это связанно с выводимым 30 октября 2020 года локдауном, который повлиял на стоимость аренды торговых площадей в связи с паузой в работе многих торговых компаний и снижением ипотечной ставки, которое в свою очередь вызвало увеличение стоимости продажи торговых объектов.

В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис.

В таблице 1 представлены показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра различных типов коммерческой недвижимости в зависимости от местоположения в районах г. Красноярска.

Таблица 1 - Показатели средней рыночной стоимости по районам города, руб. /м^2

Район города	Офисная недвижимость			Торговая недвижимость		
	мин.	сред.	макс.	мин.	сред.	макс.
Центральный	29 508	85 868	168 203	19 737	121 482	280 374
Свердловский	31 361	79 081	148 601	28 906	75 720	203 000
Октябрьский	14 468	60 807	140 000	15 000	74 341	132 225
Железнодорожный	47 826	91 197	177 778	10 000	73 148	225 000
Кировский	-	-	-	14 986	46 786	101 818
Ленинский	18 365	56 472	102 727	24 375	57 877	102 727
Советский	39 159	101 261	211 909	15 509	81 602	185 714

Минимальная стоимость 1 кв.м. в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Октябрьском районе и составила 14 468 рублей, максимальная стоимость -–в Советском районе и составила 211 909 рублей. Минимальная стоимость 1 кв./м.в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Железнодорожном районе и составила 10 000 рублей, максимальная стоимость была выявлена в Центральном районе и составила 280 374 рубля.

Самый дорогостоящий объект, выставленный на продажу по всем районам города, принадлежит группе объектов торгового назначения: его стоимость за 1 кв. м составила 280 374 руб.

Проведя анализ средней стоимости по типам недвижимости, можно сделать вывод, что самой дорогой в городе недвижимостью является офисная, средняя цена за 1 м^2 составляет 89 408 рублей. Средняя цена за 1 кв. м помещений свободного назначения и торговых объектов практически идентична и составляет 79 939 руб. и 78 512 руб. соответственно. Традиционно производственно-складские объекты продаются по самой низкой цене -–25 866 руб. за квадратный метр.

На рисунке 2 показаны средние, минимальные и максимальные стоимости 1 м^2 объектов коммерческой недвижимости.

Что касается динамики средних арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, можно наблюдать значительные колебания средней стоимости у торговых объектов. Максимальная стоимость была отмечена в 3 квартале 2020 г и держалась на достаточно высоком уровне до 1 квартала 2021 года. Это связанно с вводимым 30 октября 2020 года локдауном, который повлиял на стоимость аренды торговых площадей в связи с паузой в работе многих торговых компаний и снижением ипотечной ставки, которое в свою очередь вызвало увеличение стоимости продажи торговых объектов.

В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис.

На рисунке 3 показана динамика средних арендных ставок объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска.

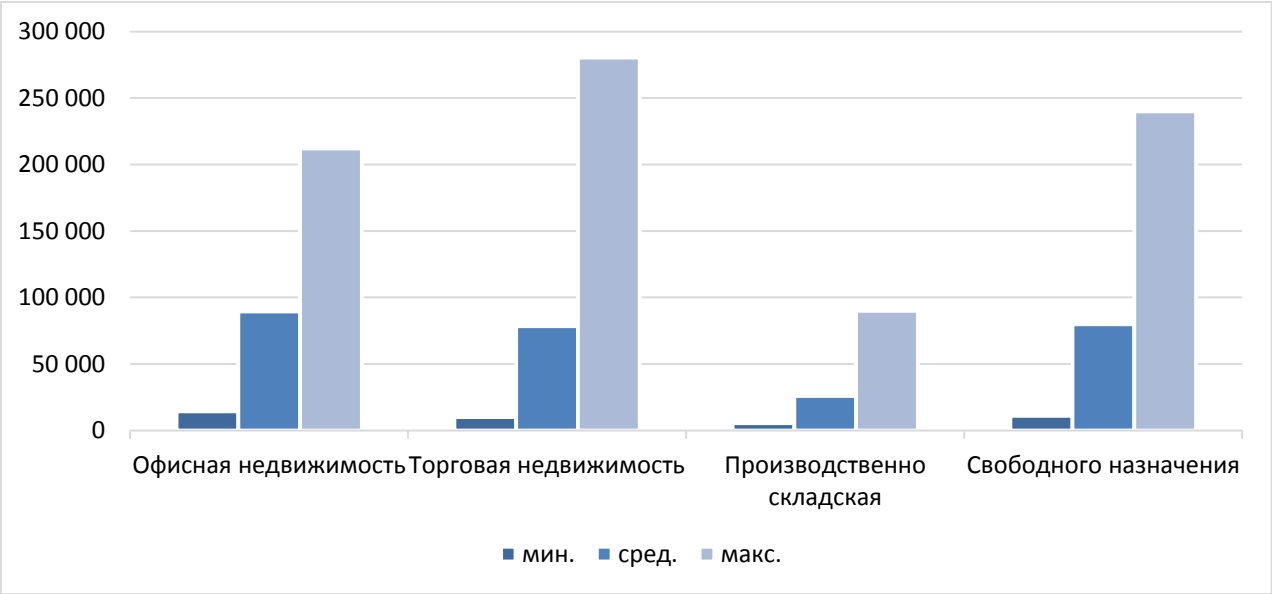


Рисунок 2 – Средние, минимальные и максимальные стоимости 1 м^2 объектов коммерческой недвижимости

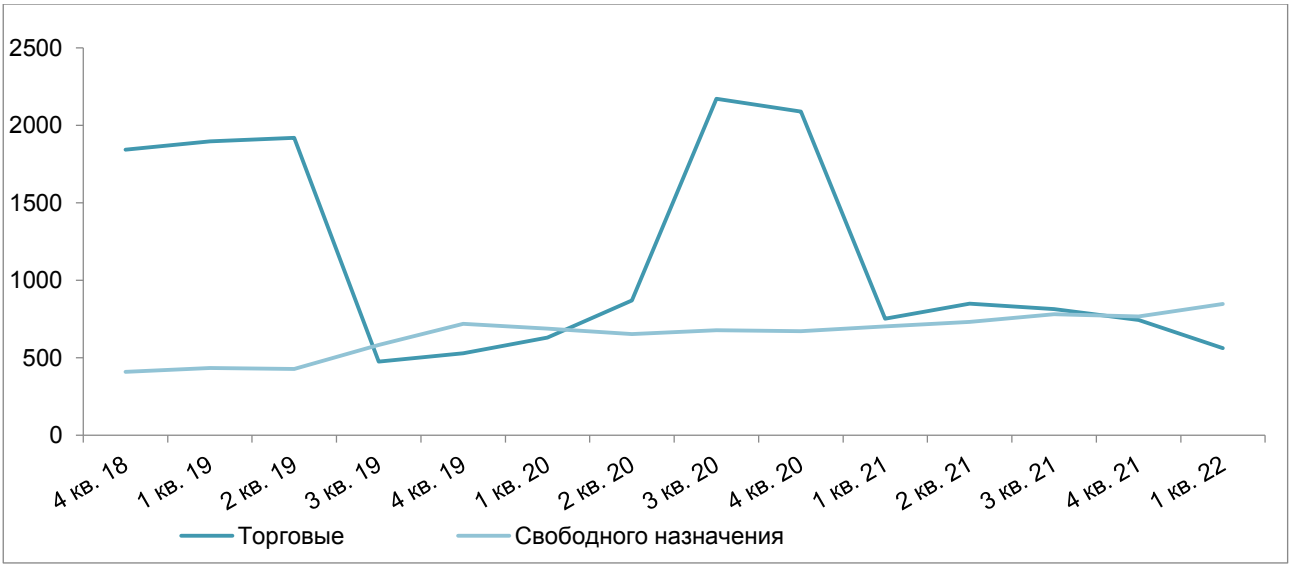


Рисунок 3 – Динамика средних арендных ставок объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Красноярска

Также нами проведен анализ объектов недвижимости, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости за 2023 год (табл.2)

Таблица 2 – Количество и площади объектов недвижимости, предложенные к продаже

Тип объекта	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.
Свободного назначения	918	46%	259 238	282
Офисные	519	26%	117 142	225
Торговые	419	21%	73 531	175
Производственно-складские	139	7%	122 654	882
По всем типам	1 995	100%	572 565	287

Как видно из таблицы 2, за прошедший год по всем типам коммерческой недвижимости выставлено на продажу 1995 объектов с суммарной площадью в 572 565 кв.м, со средней площадью 287 кв.м. Наибольшая доля от общего числа объектов недвижимости, выставленных на продажу, принадлежит объектам свободного назначения. Это и понятно, инвестор может распоряжаться по своему усмотрению данным объектом недвижимости. Большие значения средней площади объекта – это производственно – складские, до 882 кв.м и в тоже время доля от общего числа, предложенных к продаже всего 7%. Офисные и торговые помещения занимают долю от 26 и 21% соответственно.

Если рассмотреть распределение объектов недвижимости, предложенных к продаже по районам города, то вырисовывается такая ситуация. Лидером является Советский район, на него приходится (37%) от общего количества предложений недвижимости. Связано это с тем, что Советский район – самый большой район Красноярска. Далее идет Железнодорожный район (17%), на Центральный и Октябрьский район приходится (15% и 14%) от общего количества предлагаемых к продаже объектов, (8%), доли занимает Свердловский район. Кировский и Ленинский районы представлены наименьшим объемом предложений (5 и 4%) соответственно.

Библиографический список

1. Асаул Н.А. и др.Оценка объектов недвижимости. С-Петербург. – ИНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с.

2. Бадмаева С.Э. Экономика недвижимости. Красноярск. – Изд-во КрасГАУ, 2013. – 128 с.

3. Бадмаева Ю.В. Эффективность управления земельно – имущественным комплексом региона// Управление земельно-имущественными отношениями: материалы XVI междунар. науч.–практ. конф. Пенза: ПГУАС, 2020. – С.167 – 172.

4. Бадмаева С.Э., Иванова О.И. Техническая инвентаризация объектов недвижимости. Красноярск. – Изд-во КрасГАУ,2016. – 159 с.

5. Бадмаева С.Э. , Бадмаева Ю.В. Развитие земельно–имущественного комплекса. Красноярск. – Изд-во КрасГАУ,2018. – 100 с.

6. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. М:Юрайт, 2008. – 935 с.

УДК 332.72(571.51)

Бадмаева Ю.В., доцент, s.bad55@mail.ru
Красноярский государственный аграрный университет, г. Красноярск

РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОЯРСКЕ

Аннотация. Рассмотрено функционирование рынка недвижимости в г.Красноярске. Проанализирована динамика изменения цены на земельные участки за последнее десятилетие. Показан ценовой диапазон на свободные земельные участки, предложенные под коммерческую недвижимость по районам города. Установлены средние цены на земельные участки в зависимости от площади.

Ключевые слова: рынок, недвижимость, земельный участок, подходы, аренда.

ESTATE MARKET IN KRASNOYARSK

Abstract: The functioning of the real estate market in Krasnoyarsk is considered. The dynamics of changes in the price of land over the past decade has been analyzed. The price range for vacant land plots offered for commercial real estate by city districts is shown. Average prices for land plots have been set depending on the area.

Keywords: market, real estate, land, approaches, rent.

Рынок недвижимости - это подсистема общего рынка, связанная с оборотом прав на объекты недвижимости [1,6]. Особенностью рынка недвижимости является то, что наряду с основными субъектами любого рынка- продавцом и покупателем – на этом рынке присутствуют как и государственные органы, так и профессиональные посредники: агенты по сделкам по недвижимости, кредиторы, оценщики и т.д. [7]. Недвижимость в качестве товарно – денежных отношений прочно привязана к месту реализации, поэтому мало подвергается внешним влияниям. Для некоторых сегментов рынка недвижимости характерно развитие арендных отношений, например складские, торговые, офисные помещения. С другой стороны рыночная оценка недвижимости может являться основанием для установления кадастровой оценки[2,3].

В г. Красноярске наряду с традиционными для края производственными секторами: металлургией, энергетикой, машиностроением – всё более активно развивается строительная индустрия, индустрия сервиса, образование и здравоохранение, производство идей и технологий, в том числе в социальной сфере, которые позволяют городу сохранить лидирующие позиции и развить свою инвестиционную привлекательность.

Красноярск формирует треть населения края, 66,2% ввода жилья, 57,1% оборота розничной торговли, 22,4% инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям.

По данным Красноярскстата на 1 января 2022 года численность жителей Красноярской агломерации превысила 1,15 млн. человек.

Красноярск — развитый центр промышленности. На территории Красноярска расположены более 17 тысяч предприятий, организаций, учреждений. Ведущие отрасли промышленности: цветная металлургия, машиностроение, деревообработка, транспорт, химическая, пищевая, розничная и оптовая торговля, услуги [4,5].

Рынок недвижимости в городе развивается волнообразно, что связано с общими тенденциями, как в мировой экономике, так и в отечественной.

Нами рассмотрены предложения на рынке земельных участков в г. Красноярске, в основном предложенных под коммерческую недвижимость. Проведенный анализ показал, что часть предлагаемых участков без строений, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению не учитывались, также земельные участки, находящиеся в аренде, под строительство коттеджей и частных домов, под сельскохозяйственное использование не рассматривались. Цены приведены в пересчете на 1 кв.м.

На рисунке 1 представлена диаграмма динамики средней цены и её изменение на рынке земельных участков в Красноярске начиная с 2007 года.

Как видно из диаграммы, в течение рассматриваемого периода времени, наименьшие значения средней цены земельных участков наблюдались во втором квартале года 2008 и четвертом квартале 2013 г – 138 и 278 руб. кв.м. соответственно. Начиная с конца 2019 года наблюдалось устойчивое повышение цен на земельные участки, достигнув в третьем квартале 2019 года 1241 руб. кв.м и в 2021 году цена выросла до 1307 руб.кв.м.

Если рассмотреть цены на земельные участки по районам города, то наблюдается такая ситуация (табл. 1).

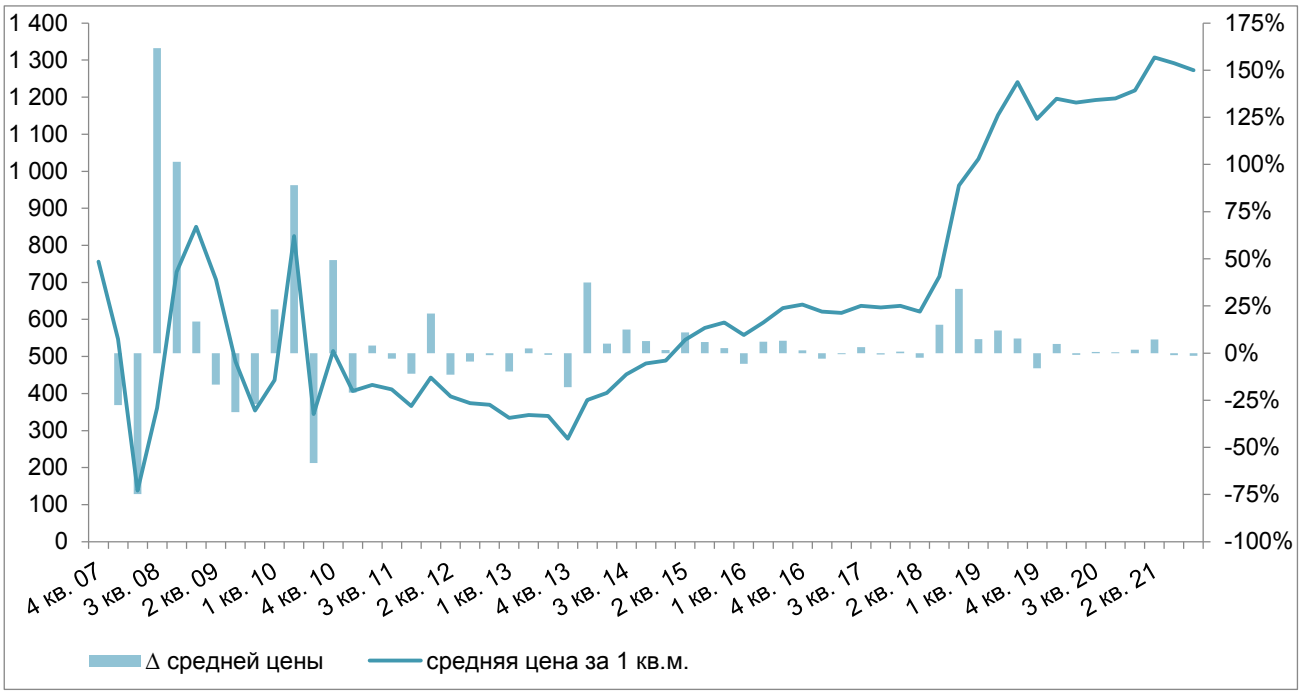


Рисунок 1 – Динамика средней цены и её изменение на рынке земельных участков

Таблица 1 - Средние цены на земельные участки по районам города

Район	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена, руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Кировский	3	3%	1 743	147%
Ленинский	18	21%	1 182	100%
Октябрьский	7	8%	2 800	237%
Свердловский	14	16%	2 340	198%
Советский	18	21%	2 098	177%
Центральный	13	15%	2 623	222%
Пригород	14	16%	206	-
По всем	87	100%	1 273	-

Оценив объем предложенных к продаже земельных участков под строительство коммерческой недвижимости по районам города, можно сделать вывод, что лидером по числу предлагаемых к продаже земельных участков является Советский район, на него приходится (21%) от общего количества предложений недвижимости. Далее идут Свердловский район (16%) и Центральный (15%). Октябрьский и Кировский районы представлены наименьшим объемом предложений (8 и 3%) соответственно.

Необходимо отметить что немаловажное значение имеет площади земельных участков, предлагаемых к продаже. В таблице 2 представлены средние цены на земельные участки в зависимости от площади.

Таблица 2 - Средние цены на земельные участки в зависимости от их площади

Площадь участка	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв.м.	16	18%	4 721	702%
От 1 до 5 тыс. кв.м.	36	41%	3 440	511%
От 5 до 10 тыс. кв.м.	11	13%	1 360	202%
От 10 до 30 тыс. кв.м.	21	24%	1 160	172%
Более 30 тыс. кв.м.	3	3%	673	100%

Проанализировав распределение и средние цены земельных участков в зависимости от их площади можно увидеть, что максимальный процент приходится на участки площадью от 1 000 до 5000 кв.м. (41%) Далее следуют более большие участки площадью от 10 000 до 30 000 кв.м. (24%). Минимальная доля приходится на участки от 30 000 кв.м. (3%).

Нами определена рыночная стоимость земельно–имущественного комплекса сравнительным подходом. Для расчета выбраны пять объектов – аналогов, находящиеся вблизи от объекта оценки. На рисунке 2 схематично изображено местоположение объектов – аналогов.



Рисунок 2 – Месторасположение объекта оценки и объектов – аналогов

Объект оценки находится в городе Красноярск. В состав данного земельно-имущественного комплекса входит: земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: деловое управление. Общая площадь: 1559 кв.м. Адрес объекта: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пирогова, 34, строение 1. Кадастровый номер: 24:50:0100357:252.

При анализе рынка было установлено, что в городе достаточное количество предложений о продаже нежилых зданий и земельных участков коммерческого назначения, поэтому был применен сравнительный подход.

Объекты – аналоги, как показано на рисунке 2, расположены вблизи от объекта – оценки. Категория земель, на которых расположены объекты – аналоги относятся к землям населенных пунктов с различными видами разрешенного использования (объекты торговли, бытового обслуживания, промышленности). Стоимость одного квадратного метра колеблется от 6 650 до 2 727 рублей, объекты проданы в июле 2022 года. Функциональное назначение – офисно-торговая и индустриальная застройка. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки введены корректировки по отношению к объектам – аналогам. Первая корректировка внесена на торг. В расчетах корректировка на торг принята для всех объектов-аналогов в среднем значении 10,1% (табл. 3).

Таким образом, расчет скорректированных цен за 1 кв.м.: 10,1/100=0,101; 1-0,101=0,899.После внесения корректировок стоимость объектов – аналогов выглядит следующим образом: аналог 1: 3 949*0,899 = 3 551 руб./кв. м; аналог 2: 4 147*0,899 = 3 728 руб./кв. м.; аналог 3: 6 650*0,899 = 5 978 руб./кв. м.; аналог 4: 3 343*0,899 = 3 005 руб./кв. м.; аналог 5: 2 727*0,899 = 2 4522 руб./кв. м.

Далее проведена корректировка на площадь.

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога.

Таблица 3 - Значения скидки на торг, установленные в городах России и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
Земельные участки сельхоз назначения	16,4%	13,4%	19,5%
Земельные участки под МЖС	11,1%	9,9%	12,5%
Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Поскольку все объекты- аналоги существенно отличаются по площади была проведена корректировка с применением соответствующих формул. После внесения корректировок на площадь стоимость объектов – аналогов:

аналог 1 -–$1{,}23 * 3\,551 = 4\,377$ *руб/кв.* м.;

аналог 2 – $1{,}01 * 3\,728 = 3\,782$ *руб.* / кв. м.;

аналог 3 – $0{,}81 * 5\,978 = 4\,861$ *руб/кв.* м.;

аналог 4 – $0{,}93 * 3\,005 = 2797$ *руб/кв.м.*;

аналог 5 – $1{,}06 * 2\,452 = 2\,609$ *руб/кв.м.*

Затем введена корректировка на функциональное назначение.

В таблице 4 представлены критерии внесения корректировок в зависимости от функционального назначения.

Таблица 4 – Корректировка на функциональное назначение

Цены офисно-торговых объектов		Аналоги			
		Под офисно-торговую застройку	Под ИЖС	Под МЖС	Под индустриальную застройку
Объект оценки	Под офисно-торговую застройку	1,00	1,5	1,04	1,53
	Под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	Под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	Под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

Корректировка применяется для объектов-аналогов № 4 и № 5 в значении 1,53, так как эти объекты-аналоги имеют функциональное назначение под индустриальную застройку, тогда аналог 4: 2 797*1,53= 4 280 руб./кв. м.; аналог 5: 2 609*1,53= 3 991 руб./ кв. м.

Таким образом, стоимость 1 кв.м. для объекта оценки рассчитывается как среднее арифметическое значение стоимости 1 кв. м. объектов аналогов и будет равна 4258руб./кв.м.

Библиографический список

1. Асаул Н.А. и др. Оценка объектов недвижимости. С-Петербург. – ИНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с.

2. Бадмаева С.Э., Андрющенко И.С. Актуализация кадастровой стоимости земельных участков г. Красноярска. Сб.: Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства. Материалы Национальной научной конференции. Красноярск. 2019. – С. 10 – 15.

3. Бадмаева С.Э., Лидяева Н.Е. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Сб.: Мелиорация и водное хозяйство. Материалы Всероссийской научно – практ. конф. НИМИ им. А.К. Кортунова. 2018. – С.6-9.

4. Бадмаева С.Э. , Максимов Е.А. Актуальные проблемы использования городских земель на примере г. Красноярска.// Строительные материалы и изделия. 2019. Т.2. № 6. – С.38 – 43.

5. Бадмаева С.Э., Максимов Е.А. Проблемы управления городскими землями в г. Красноярске. //Московский экономический журнал. 2020. - №5. – С. 8 – 11.

6. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России.М.:Экзамен, 2000. – 510 с.

7. Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки.М.: Юрайт, 2008. – 935 с.

УДК 332.22

Горелова С.С. старший преподаватель, ssgorelova@yandex.ru
Зенков Д.А. студент, dima.zenkov2000mail@mail.ru
Оренбургский государственный аграрный университет, Оренбург

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Аннотация. Проанализирована актуальная нормативно-правовая база регулирования оценочной деятельности в отношении недвижимого имущества. Представлены методические подходы к оценке и исследованию земельных участков: рассмотрены основные методы оценки земли, особое внимание обращено на принцип наиболее эффективного использования земельного участка. Установлен порядок проведения, утверждения и представления результатов кадастровой оценки на примере Оренбургской области.

Ключевые слова: земельно-имущественные отношения, оценочная деятельность, кадастровая оценка

LEGAL ASPECTS OF VALUATION ACTIVITIES IN THE FIELD OF LAND AND PROPERTY RELATIONS

The current regulatory framework for the regulation of valuation activities in relation to real estate is analyzed. Methodological approaches to the assessment and research of land plots are presented: the main methods of land assessment are considered, special attention is paid to the principle of the most efficient use of land. The procedure for conducting, approving and presenting the results of a cadastral valuation has been established on the example of the Orenburg region.

Keywords: land and property relations, appraisal activity, cadastral valuation

В соответствии со статьей 141.2 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ): "«емельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом"» при этом "«емельный участок является недвижимой вещью"»и согласно статье 130 ГК РФ относятся к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) наравне с участками недр и всем, что "«рочно связано с землей, то есть объектами, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства"»[19].

Оценочная деятельность в сфере объектов недвижимости в России регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ и ее субъектов, а также международными договорами Российской Федерации. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» был принят Государственной думой и одобрен Советом Федерации в июле 1998 года.

Данный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов различных форм собственности. В нем представлены понятия оценочной деятельности и ее субъектов, обозначены объекты оценки, определены права Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований, физических и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов [4].

В настоящее время в сфере земельно-имущественных отношений актуальны следующие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ "«б утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"»№200 от 14.04.2022 [13]:

- Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- Виды стоимости (ФСО II);
- Процесс оценки (ФСО III);
- Задание на оценку (ФСО IV);
- Подходы и методы оценки (ФСО V);
- Отчет об оценке (ФСО VI);
- «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО №5) [11];
- «Оценка недвижимости» (ФСО №7) [12].

Федеральный закон №237-ФЗ от 03.07.2016 "« государственной кадастровой оценке"»регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации [18].

С принятием федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (1998 г.), статьей 8 которого "«роведение оценки объектов ... является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки ... в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду"»[19].

Методологическую базу для исследования рынка, а также проведения как массовой (кадастровая стоимость), так и индивидуальной оценки (рыночная стоимость) земельных участков составляют принципы оценки недвижимости, которые можно объединить в следующие 4 группы (рисунок 1). Следует отметить, что, во-первых, не к каждому объекту оценки могут быть применены все принципы; во-вторых, в зависимости от конкретной ситуации или действующего лица один принцип может перевесить все другие; в-третьих, несовершенное функционирование рынка недвижимости, вмешательство государственных органов может помешать реализации принципа в полном объеме; в-четвертых, все названные принципы лишь отражают тенденцию экономического поведения людей, но не гарантируют его реальность. Тем не менее значительную роль в экономическом обосновании стоимости земельного участка играет принцип наиболее эффективного использования [9].

Земля – единственный объект недвижимости, который со временем не изнашивается, не теряет своих полезных свойств, а улучшается естественным путем при рациональном использовании. Стоимость земли во времени потенциально не снижается, а повышается из-за нарастающего дефицита и действия других факторов. Изменяются вкусы и предпочтения людей, престижность районов, транспортные и другие условия. Меняется окружающая среда вокруг объекта недвижимости, которая проходит фазы роста, зрелости, упадка и обновления. Поэтому необходимо отслеживать события, которые могут изменять полезность недвижимости и повлиять на ее стоимость. Именно из-за принципа изменения недвижимость оценивают на конкретную (указанную в отчете) дату. Принцип наиболее эффективного использования определяют как разумное и вероятное (возможное) использование земельного участка, обеспечивающее наивысшую его стоимость для собственника и учет общественных интересов на дату оценки. Наиболее эффективное использование выбирают среди альтернативных вариантов, которые:

1) физически осуществимы, т.е. размер, форма, местоположение земельного участка и его транспортные условия соответствуют возможным способам использования;

2) соответствуют законодательным нормам, градостроительным и другим требованиям и ограничениям;

3) финансово осуществимы и экономически обоснованы;

4) обеспечивают максимальную стоимость земельного участка и наибольшую доходность владельцу.

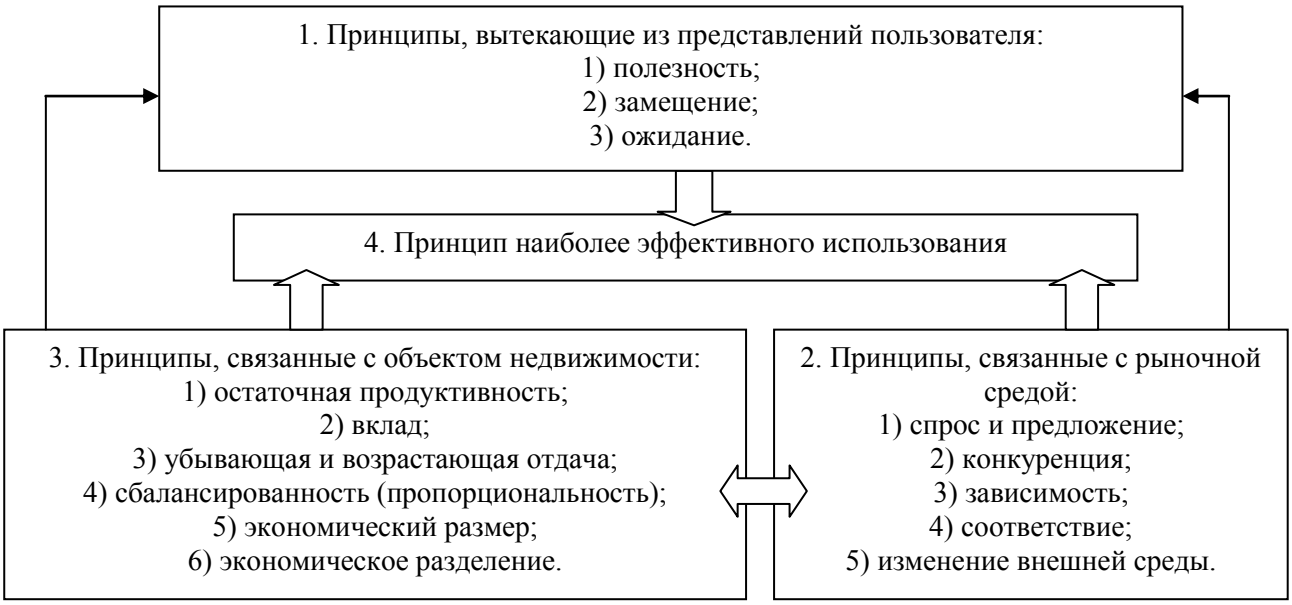


Рисунок 1 – Принципы оценки недвижимости и их взаимосвязи

Выбор оптимального варианта использования земельного участка обусловлен потенциалом местоположения участка, возможностью рынка принять данный вариант использования земельного участка, возможностью реализации данного варианта использования участка с правовой точки зрения, физическими, грунтовыми, ландшафтными возможностями участка, технологической и финансовой обоснованностью застройки. Потенциал местоположения земельного участка – основной фактор, влияющий на его стоимость [9].

Анализ возможностей рынка позволяет определить, насколько тот или иной вариант использования участка эффективно учитывает спрос и предложение на данном сегменте рынка. В ходе данного анализа рассматривают инфраструктуру самого земельного участка и прилегающих к нему районов (степень развития дорожкой сети, интенсивность транспортных и пешеходных потоков, наличие железнодорожных подъездных путей, удаленность от торговых центров и пр.), демографическую ситуацию в районе, где расположен земельный участок (возрастной состав населения, его платежеспособность), возможных конкурентов или конкурирующие объекты и т.д. Таким образом, оценивают соотношение спроса и предложения той продукции (или услуг), которую планируется производить на рассматриваемом земельном участке, и делают вывод о целесообразности именно такого использования земельного участка. Правовая обоснованность застройки земельного участка заключается в его экспертизе с точки зрения: действующего законодательства, градостроительных нормативов (зонирования, охраны окружающей среды, пожарной безопасности, энергопотребления и пр.), инженерных решений по планировке участка, ограничений местной администрации и требований местного населения.

Важными факторами наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка являются его физические, грунтовые и ландшафтные характеристики. При этом определяют размер, форму и природные особенности земельного участка, включая растительность, глубину залегания вод, наличие оползней, карстов и других гидрогеологических

процессов. Эти данные необходимы для установления вида использования и улучшений данного земельного участка, включая коммуникации и застройку. Технологическая обоснованность застройки земельного участка заключается в ответе на вопрос, возможно ли осуществить планируемый вариант строительства в заданные сроки, при соответствующих графике финансирования и проекте организации строительно-монтажных работ (наличие квалифицированных рабочих кадров и управляющих, обеспеченность строительными материалами и оборудованием, соблюдение нормативов техники безопасности при проведении СМР и пр.) [16]. Финансовая обоснованность инвестиционного проекта – один из основных факторов реализации принципа наиболее эффективного использования земельного участка. В процессе финансового обоснования решают финансирование инвестиционного проекта, определяют денежные потоки и ставки дисконтирования, удовлетворяющие требованиям инвестора. Особое внимание уделяют времени поступления и оттока денежных средств, выручке от реализации продукции, затратам на эксплуатацию оборудования, платежам по обслуживанию долга, выручке от продажи объекта рефинансирования денежных средств. Суть принципа наиболее эффективного использования земли заключается в поэтапном формировании и сопоставлении различных вариантов освоения земельного участка, выборе оптимального варианта, исходя из размера остаточной стоимости земли. На первом этапе анализа формируют варианты освоения земельного участка, которые отбирают, исходя из потенциала местоположения, возможностей рынка, правовой возможности реализации данного проекта, физических, грунтовых и ландшафтных особенностей участка, а также технологической и финансовой обоснованности проекта. Например, если Правилами землепользования и застройки на рассматриваемом земельном участке предусмотрена промышленная застройка, отбираемые варианты должны предусматривать организацию только промышленных объектов. На втором этапе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка определяют выручку, затраты, прибыль по каждому из выбранных вариантов по годам прогнозного периода с учетом предусмотренных нормативов организации строительно-монтажных работ. В процессе расчетов проводят разделение общего дохода, полученного от комплекса (земля + здания), на две части, относящиеся отдельно к земельному участку и зданиям. Для этого пользуются различными коэффициентами капитализации, которые рассчитывают исходя из определенных размеров рисков, продолжительности срока возмещения капитала, структуры финансирования и ожидаемого повышения или снижения стоимости комплекса. Полученная таким образом прибыль, относящаяся к земле, капитализируется, и получается остаточная стоимость земельного участка. По наибольшей остаточной стоимости земельного участка выбирают вариант инвестиционного проекта, который будет наиболее эффективным из возможных [9].

Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» выделяет 6 методов оценки рыночной стоимости земельных участков: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения [16].

Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Условием применения метода является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении, как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям. Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений [16].

Метод распределения (метод соотношения) – определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности. Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано для оценки застроенных земельных участков в условиях недостаточности информации о продажах. Получаемые значения считаются ориентировочными.

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, основное условие применения – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка [16].

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле.

Метод предполагаемого использования целесообразен, если выполняется условие его применения: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто этим методом оцениваются неосвоенные участки земли. Данный метод на практике имеет несколько вариантов, из которых наибольшее распространение получил метод разбивки на участки [16].

Согласно статье 3 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ: "«адастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке"»[18].

Бочкова В.А. и Бороздина Н.О., исследуя направления совершенствования кадастровой оценки земель населенных пунктов, обратили внимание на то, что "« существующей методике, утвержденной Минэкономразвития, имеется рад проблем... предусмотрен контроль качества работ, но не приведены критерии, предъявляемые к качеству. Методика ориентирована на применение регрессионного анализа, но ее применение возможно лишь при достаточной рыночной информации. В методике используется термин «достаточность», данное понятие условно, в следствии чего возможно не полное соблюдение необходимых требований. Мето-

дикой предложен примерный перечень ценообразующих факторов, но не предусмотрен обязательный набор факторов"»[2].

При этом в качестве предлагаемого пути решения, Бочковой В.А. и Бороздиной Н.О. было предложено следующее:

"«. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в случае отсутствия кадастровой стоимости у объекта недвижимости.

2. Согласование результатов кадастровой оценки с налогоплательщиками в досудебном порядке.

3. Обеспечение свободного доступа ко всем элементам кадастровой оценки, процедура должна стать публичной и открытой.

4. Доработка методики кадастровой оценки в соответствии с практическим опытом по субъектам РФ.

5. Развитие направлений, связанных с методами сбора достоверной информации о недвижимом имуществе, систематизации и актуализации этих данных"»[2].

Следовательно, совершенствование кадастровой оценки земель населенных пунктов и доработка методического материала необходима прежде всего для повышения уровня достоверности и объективности системы налогообложения объектов недвижимости.

Дзетль Б.Р. и Чернов Ю.И., проанализировав влияние кадастровой переоценки на привлекательность инвестиционной деятельности в области недвижимости, выделили такие проблемы как: "«естабильные цены на земельные участки на рынке недвижимости. Рост рыночной стоимости жилья сопровождается ростом кадастровой стоимости и ростом выплачиваемых налогов"»[5]. При этом в качестве возможного решения обозначенных проблем Дзетль Б.Р. и Чернов Ю.И. предложили обратить внимание на: "«. Сохранение недвижимых активов, но не ориентирование на них, как на единственный вариант инвестирования капитала. 2. Инвестирование в активы другого типа, например, покупка акций или облигаций"»[5].

С даты признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. №226 "«б утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"»(зарегистрирован Минюстом России 29 мая 2017 г., регистрационный №46860) вступил в силу Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. №П/0336 "«б утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке"» которые определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости [15].

В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [18], постановлением Правительства Оренбургской области от 28 сентября 2017 года №693-п «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» в 2021 году государственным бюджетным учреждением «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области» проведена кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Оренбургской области по состоянию на 1 января 2021 года [8]. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Оренбургской области от 8 октября 2021 года № 04-2021/ОКС размещен на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (в разделе «Сервисы» подразделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки») [17]. Результаты определения кадастровой стоимости утверждены Постановлением Правительства Оренбургской области от 16 ноября 2021 года №1053-пп. Информация расположена на официальном сайте Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области в разделе «Деятельность» подразделе «Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости/ «Проведение государственной кадастровой оценки объектов ка-

питального строительства на территории Оренбургской области» [7]. Результаты определения кадастровой стоимости начали применяться с 1 января 2022 года. В 2022 году в Оренбургской области была проведена государственная кадастровая оценка в отношении всех категорий земель. По данным ГБУ "«ентр государственной кадастровой оценки Оренбургской области"» процесс затронул 893 280 участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости. Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлялось ГБУ «Госкадоцентр Оренбургской области» по состоянию на 1 января 2022 года. Организация подведомственна Минприроды области [3]. Результаты утверждены Постановлением Правительства Оренбургской области от 25.11.2022 № 1123-пп [10].

В соответствии со статьей 21 Закона №237-ФЗ Учреждение рассматривает заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, которые могут быть поданы в течение пяти лет со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о соответствующей кадастровой стоимости. Форма заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и требования к его заполнению, утверждены Приказом Росреестра №П/2086 от 6 августа 2020 года [14].

На современном этапе проблема снижение численности сельского населения в пользу городского не теряет своей актуальности. Выделяя роль земельно-имущественных отношений в развитии сельских территорий на примере Пригородного сельсовета Оренбургского района Оренбургской области, следует обратить внимание на преимущество расположения поселения, проявляющееся в непосредственной близости к областному центру. На основании исследований авторов, проведенных посредством анализа предложений рынка недвижимости города Оренбурга и Оренбургского района по состоянию на март 2023 года, опубликованных на Интернет-ресурсах (2GIS [6], ЦИАН [20], Авито- недвижимость [1]), составлены таблицы 1 и 2.

Таблица 1 – Анализ предложений на земельном рынке города Оренбурга по виду использования

Характеристика		Цена предложения, руб.		
Использование земель под индивидуальное жилищное строительство	Диапазон цен за 1 сотку	2GIS	ЦИАН	Авито-недвижимость
	низкие	600 000	650 000	500 000
	средние	800 000	850 000	750 000
	высокие	1 100 000	1 200 000	1 000 000

Таблица 2 – Анализ предложений на земельном рынке Оренбургского района по видам использования

Характеристика		Цена предложения, руб.		
Использование земель	Диапазон цен за 1 сотку	2GIS	ЦИАН	Авито-недвижимость
Индивидуальное жилищное строительство	низкие	200 000	150 000	100 000
	средние	300 000	250 000	250 000
	высокие	600 000	550 000	500 000
Сельскохозяйственное назначение	низкие	75 000	70 000	50 000
	средние	150 000	140 000	125 000
	высокие	300 000	275 000	250 000

Из вышеизложенного сделать вывод, что земельные участки в наиболее доступной ценовой категории расположены в пригородной зоне города Оренбурга. Самые высокие цены предложений соответствуют земельным участкам, расположенным в черте города Оренбурга и предназначенным для размещения индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, оценочная деятельность в сфере недвижимости выступает в качестве экономической основы развития земельно-имущественных отношений. Практическая значи-

мость исследования представляет интерес не только для специалистов в сфере управления земельно-имущественным комплексом, но и для граждан, рассматривающих вопрос совершения сделок купли-продажи недвижимости в пригородной зоне города Оренбурга. Сопоставляя проблемы развития сельских территорий с тенденциями развития рынка недвижимости следует предложить:

1) формирование специальных групп профессиональных экспертов, обладающих знаниями в области смежных специальностей;

2) создание хозяйственных центров в муниципальных образованиях, главной задачей которых должно стать оперативное проведение работы, как с населением, так и с органами местного самоуправления по реализации основных направлений стратегии устойчивого развития сельских территорий.

Библиографический список

1. Avito Недвижимость в Оренбурге [Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.avito.ru/orenburg/nedvizhimost (дата обращения 15.03.2023).

2. Бочкова, В. А. Направления совершенствования кадастровой оценки земель населенных пунктов / В. А. Бочкова, Н. О. Бороздина // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2022. – № 1. – С. 101-105. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-101-105.

3. ГБУ "«ентр государственной кадастровой оценки Оренбургской области"»[Электронный ресурс] Режим доступа: https://goskadocentr.orb.ru/presscenter/news/62815/ (дата обращения 15.03.2023).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51–ФЗ [Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 15.03.2023).

5. Дзетль, Б. Р. Влияние кадастровой переоценки на привлекательность инвестиционной деятельности в области недвижимости / Б. Р. Дзетль, Ю. И. Чернов // Очерки новейшей камералистики. – 2022. – № 1. – С. 29-31.

6. Карта городов России 2GIS [Электронный ресурс] Режим доступа: https://2gis.ru/orenburg (дата обращения 15.03.2023).

7. Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области [Электронный ресурс] Режим доступа: https://mpr.orb.ru/ (дата обращения 15.03.2023).

8. Муниципальное образование Оренбургский район Оренбургской области [Электронный ресурс] Режим доступа: https://orn.orb.ru/activity/11748/ (дата обращения 15.03.2023).

9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. М.А. Федотовой. -–4-е изд., перераб. -–М. : КНОРУС, 2012. -–264 с.

10. Постановление Правительства Оренбургской области от 25.10.2022 №1123-пп "«б утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Оренбургской области"»[Электронный ресурс] Режим доступа: http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/5600202211010001 (дата обращения 15.03.2023).

11. Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» [Электронный ресурс] Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/ 902287897 (дата обращения 15.03.2023).

12. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» [Электронный ресурс] Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/456000813 (дата обращения 15.03.2023).

13. Приказ Минэкономразвития РФ "«б утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных

стандартах оценки"»№200 от 14.04.2022 [Электронный ресурс] Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/ 350260562 (дата обращения 15.03.2023).

14. Приказ Росреестра от 06.08.2020 №П/0286 "«б утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости"»[Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/ cons_doc_LAW_364172/ (дата обращения 15.03.2023).

15. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. №П/0336 "«б утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке"»[Электронный ресурс] Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/ 726730589?marker=6540IN (дата обращения 15.03.2023).

16. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 06.03.2002 №568-р [Электронный ресурс] Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/901814896 (дата обращения 15.03.2023).

17. Росреестр [Электронный ресурс] Режим доступа: https://rosreestr.gov.ru/ (дата обращения 15.03.2023).

18. Федеральный закон "« государственной кадастровой оценке"»от 03.07.2016 №237-ФЗ [Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.consul tant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения 15.03.2023).

19. Федеральный закон "«б оценочной деятельности в Российской Федерации"»от 29.07.1998 №135-ФЗ [Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_ LAW_19586/ (дата обращения 15.03.2023).

20. ЦИАН -–база недвижимости [Электронный ресурс] Режим доступа: https://orenburg.cian.ru/ (дата обращения 15.03.2023).

УДК 332.362

Дмитриева А. В. к.б.н., доц., dmitrieva_zzk@mail.ru
Богидаева К. М. студент, ibogidaeva81@gmail.com
Маланов Г. В. студент, malanov.g@mail.ru
Бакланова А. В. студент, Arina.Baklanova00@inbox.ru
Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова, Улан-Удэ

ПРОБЛЕМА ВЛИЯНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ УЧАСТКОВ В ГОРОДЕ УЛАН-УДЭ

Аннотация: В статье рассматривается насущная проблема города Улан-Удэ, а именно это загрязнение атмосферного воздуха, и как данный показатель оказывает влияние на стоимость участков. Были выявлены факторы, оказывающие наиболее негативное влияние на загрязнение воздуха, это частный сектор и ТЭЦ-1. На основе полученных данных о загрязнении и данных о розе ветров был проведен анализ о том, какие участки подвергаются наибольшему загрязнению. Были сравнены цены загрязненных и менее загрязненных участков.

Ключевые слова: экологические факторы, стоимость участков, загрязнение атмосферы, частный сектор, ТЭЦ.

THE PROBLEM OF THE INFLUENCE OF ENVIRONMENTAL FACTORS ON THE COST OF LAND PLOTS IN THE CITY OF ULAN-UDE

Abstract: The article deals with the urgent problem of the city of Ulan-Ude, namely, air pollution, and how this indicator affects the cost of land plots. The factors that have the most negative impact on air pollution have been identified, these are the private sector and CHP-1. Based on the obtained pollution data and data on the wind rose, an analysis was carried out on which areas are most polluted. The prices of polluted and less polluted sites were compared.

Keywords: environmental factors, land cost, atmospheric pollution, private sector, CHP.

Земля, как и любые материальные и нематериальные блага имеет стоимость, качественная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального развития экономики. Получить достоверную стоимость земельных участков хотят как государственные, муниципальные органы власти, так и частные лица.

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: местоположение, статус города, площадь территории, численность населения, близость и доступность мест приложения труда, уровень развития инфраструктуры. Однако экологические факторы так же оказывают большое влияние на данный показатель.

Экологическое самосознание населения в наше время растет, это находит отражение в выборе экологически комфортных условий для проживания. Каждый человек хочет жить в таком месте, где будет чистый воздух, хороший климат, качественная окружающая среда. С недавних пор рынок стал реагировать на экологические факторы, соответственно и рыночная стоимость участков должна зависеть от этих факторов.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости. В зависимости от вида взаимодействия их условно можно разделить на положительные факторы -–такие параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта недвижимости, и отрицательные факторы -–качественные и количественные параметры, понижающие стоимость объекта недвижимости. [3]

К положительным экологическим факторам относятся:

- Экологическое состояние природных сред в границах норм действующего законодательства;
- Эстетическая и рекреационная ценность территории;
- Климатические характеристики;
- Гидрологические характеристики;
- Орографические характеристики территории и горно–геологические условия.

Из негативных факторов можно выделить:

- Загрязнение вредными химическими веществами от различных негативных воздействий в результате хозяйственной деятельности человека (свалки, места несанкционированного выброса мусора);
- Уничтожение зеленых насаждений;
- Наличие рядом линий электропередач, что приводит к электро-магнитному загрязнению;
- Расположение рядом с жилыми домами ТЭЦ, различных предприятий и т.п.;
- Потеря плодородия почвы и др.

В городе Улан-Удэ при покупке участков собственники смотрят в первую очередь на расположение земельного участка. Это связано не только с инфраструктурой города. Дело в том, что столица Бурятии город Улан-Удэ каждый год попадает в рейтинг городов России с самым загрязненным воздухом. Главными источниками загрязнения являются ТЭЦ, авиационный завод, различные предприятия, а также это наличие большого частного сектора.

Сложившаяся ситуация связана со многими факторами влияющими на загрязнение. Так особое влияние оказывает географическое положение города.

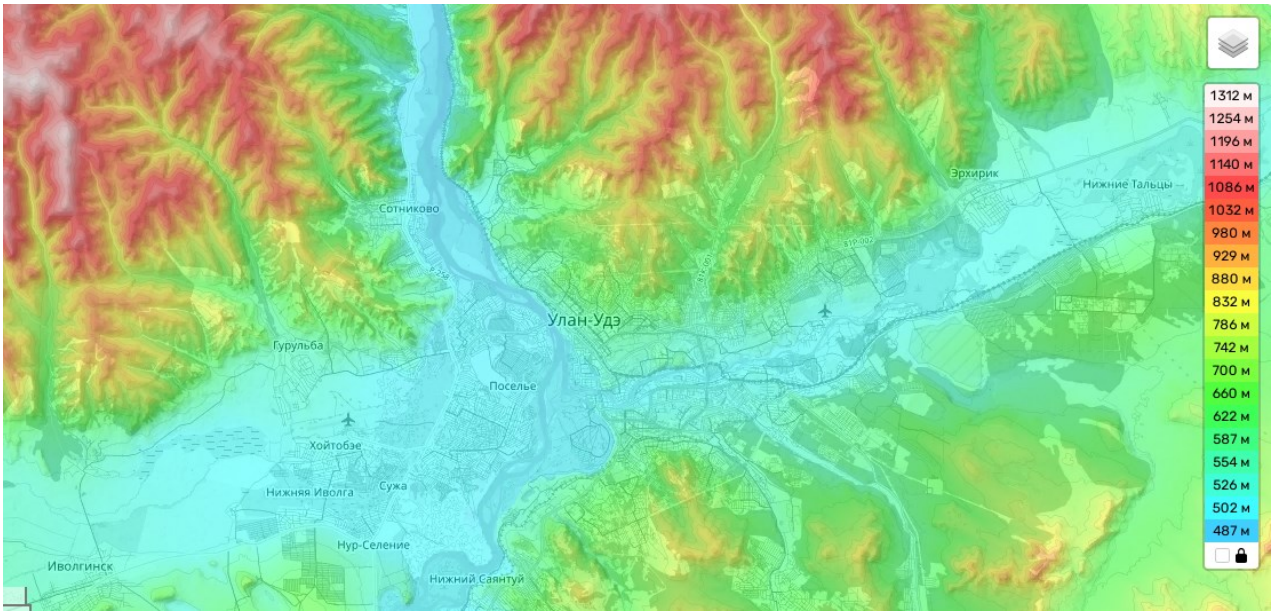


Рисунок 1 – Топографическая карта

На рисунке представлена топографическая карта Улан-Удэ, на которой цветами показаны высоты местности над уровнем моря. Можно увидеть, что город находится в межгорной котловине. Такое расположение затрудняет циркуляцию воздуха, что в свою очередь оказывает сильное влияние на рассеивание дыма и других загрязняющих веществ. Зимой ситуация ухудшается из-за антициклона, стоящего над городом.



Рисунок 2 – Частный сектор г. Улан-Удэ

Так же, влияние на атмосферу оказывает наличие большого частного сектора. По информации, полученной из Минприроды, в г. Улан-Удэ больше 45000 домов. И в качестве отопления большая часть, а это около 77%, домов используют печи, оставшиеся 23% - котлы. В качестве сырья 82% частного сектор использует дрова, углем отапливают 17%, и оставшийся 1% используют газ и жидкое топливо.[2]

Помимо этого, практически в центре города расположена действующая ТЭЦ-1. Причем она влияет не только на качество воздуха, а так же на качественные характеристики почвы и воды. На данном предприятии установки для очистки газа, которые производят его очищение перед выбросом в атмосферу, находятся в ненадлежащем состоянии. И дым, который выделяется от сжигания угля, так же опасно влияет на атмосферу и здоровье человека. От действия ТЭЦ страдают как жители города, так и расположенные вблизи города районы.

Специалисты Восточно-Байкальской межрайонной природоохранной прокуратуры проверили, всем ли требуемым нормам соответствует ТЭЦ-1. В ходе данной проверки были взяты пробы воздуха и определены в нем загрязняющие вещества. В результате проверки выяснилось, что допустимые выбросы опасных веществ в атмосферу сильно превышены. ТЭЦ-1 нарушает все требования предъявляемые к качеству атмосферного воздуха в населенных пунктах. [4]

Для того чтобы точно определить какие районы страдают от загрязнения дымом ТЭЦ, можно посмотреть розу ветров г. Улан-Удэ.

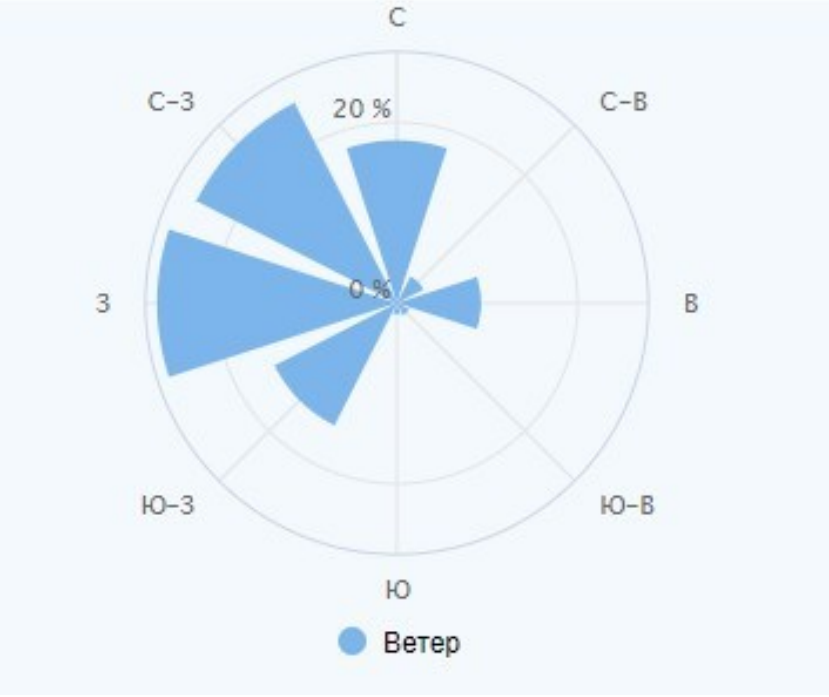


Рисунок 3 – Роза ветров г.Улан-Удэ

Как видно из розы ветров, основным направлением ветра в Улан-Удэ является западный (26,5%). Кроме того, преобладающими направлениями ветра можно назвать северо-западный (24,9%) и северный (18%). Самый редкий ветер в Улан-Удэ -–юго-восточный (1,5%). [1]

На рисунке 4 наглядно видно, как направление ветров влияет на распространение дыма от ТЭЦ-1. Так больше всего страдают районы в первую очередь расположенные рядом с самим предприятием, а ведь это все жилые территории. Микрорайон Левый Берег так же попал под распространение дыма. Усугубляет ситуацию и наличие большого частного сектора в этом микрорайоне.



Рисунок 4 – Распространение загрязняющих веществ с ТЭЦ-1

При выборе участка или любой другой недвижимости, лучше всего свое внимание остановить на районах расположенных южнее от ТЭЦ и частных секторов.

Библиографический список

1. Архив погоды в Улан-Удэ [Электронный ресурс] – Режим доступа: без регистрации https://world-weather.ru/archive/russia/ulan_ude/

2. В Улан-Удэ придумали, как решить проблему грязного воздуха [Электронный ресурс] – Режим доступа: без регистрации https://ecologyofrussia.ru/gryaznyy-ulan-ude/

3. Практика учета экологических факторов в России и за рубежом [Электронный ресурс] – Режим доступа: без регистрации https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-praktiki-ucheta-ekologicheskih-faktorov-v-rossii-i-za-rubezhom/viewer

4. ТЭЦ-1 выбрасывает в воздух вредные вещества в несколько раз больше предельно допустимых норм [Электронный ресурс] – Режим доступа: без регистрации https://vtinform.com/news/144/57794/

УДК 330.133.7

Дронь В.А., магистрант,vladimir.dron1998@mail.ru
Предко Е.В., старший преподаватель,ekaterinapredko@mail.ru
Томский государственный архитектурно-строительный университет, Томск

ОБЗОР ПРАВОВЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Аннотация. В данной статье представлен вопрос государственной кадастровой оценки в новых условиях. Преподносятся основные изменения в сфере государственной кадастровой оценки. Рассмотрены принципиальные изменения в организации работ и принятии но-

вого федерального закона. Также в работе даются определения важнейшим понятиям и анализируются этапы и механизмы государственной кадастровой оценки. Изучена система государственной кадастровой оценки в Российской Федерации.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка (ГКО), кадастровая стоимость, этапы ГКО, нормативно-правовые акты ГКО.

OVERVIEW OF LEGAL DEVELOPMENTS STATE CADASTRAL ASSESSMENT

Abstract. This article presents the issue of state cadastral valuation in the new conditions. The main changes in the field of state cadastral valuation are presented. Fundamental changes in the organization of work and the adoption of a new federal law are considered. The paper also gives definitions to the most important concepts and analyzes the stages and mechanisms of the state cadastral valuation. The system of state cadastral valuation in the Russian Federation has been studied.

Keywords: state cadastral valuation (GKO), cadastral value, stages of GKO, legal acts of GKO.

Значимость верно установленной в ходе ГКО кадастровой стоимости невозможно переоценить. Это обуславливается тем, что кадастровая стоимость с одной стороны – налоговая база для расчёта налогов, арендной платы, выкупной стоимости для физических и юридических лиц, а с другой стороны это значимая статья в доходах регионов. Некорректное определение кадастровой стоимости приводит не только к затратам на оспаривание, но и к недополучению прогнозируемых доходов в бюджет регионов. Разработка нововведений в отношении проведения кадастровой оценки в полной мере позволяет использовать потенциал законодательства.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, и включающих в себя этапы проведения государственной кадастровой оценки, которые представлены на рисунке 1 [1]:



Рисунок 1 – Этапы проведения кадастровой оценки

Кадастровая стоимость применяется в следующих случаях, которые представлены на рисунке 2 [3]:



Рисунок 2 – Применение кадастровой стоимости

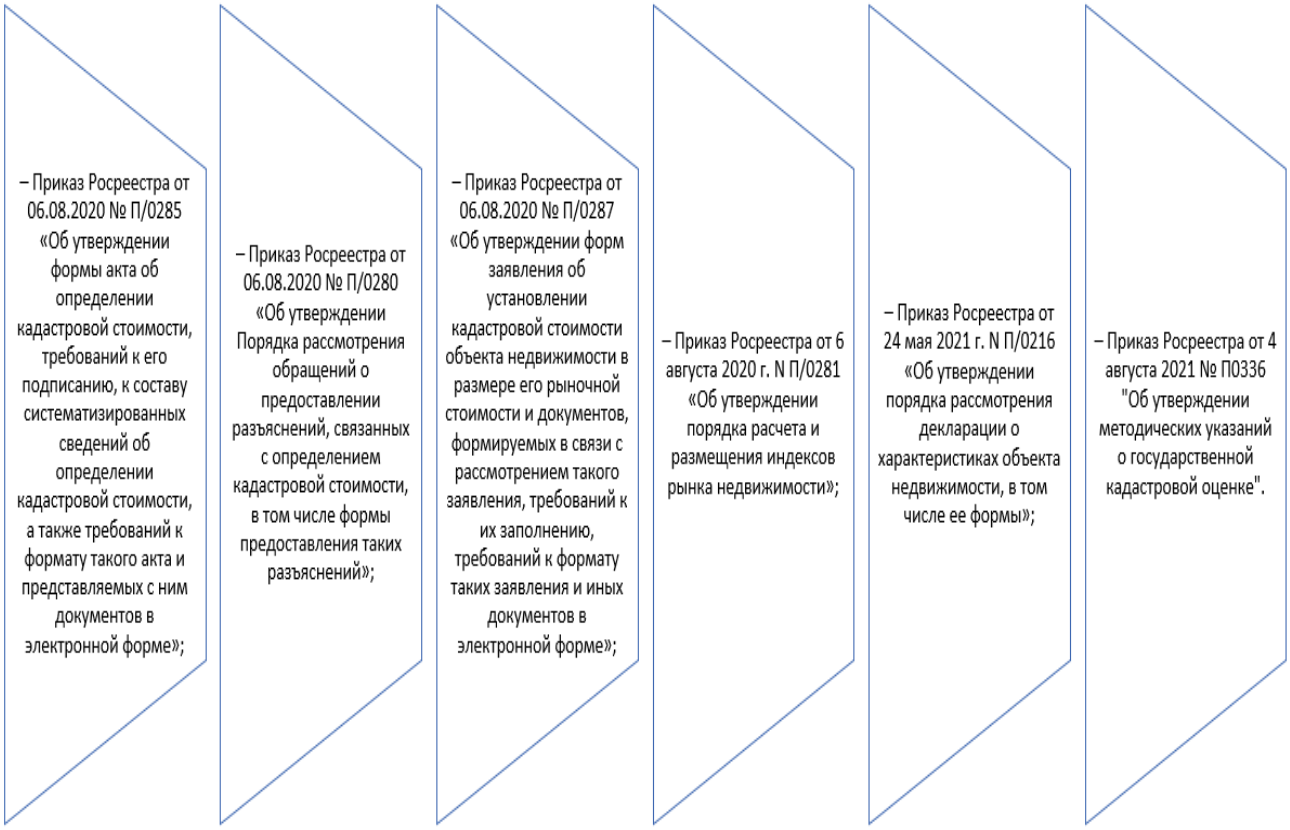


Рисунок 3 – Нормативно-правовая база регулирующая вопрос оценки

Началом формирования законодательной базы государственной кадастровой оценки в современной России можно считать постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».

До вступления в силу Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» к отношениям, возникающим в сфере проведения государственной кадастровой оценки, применялась главы 3.1, ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ № 167-ФЗ и другие отдельные законодательные акты.

На данный момент государственная кадастровая оценка регулируется следующими нормативно-правовыми актами[3]:

В августе 2020 года вступил в силу № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который внес существенные изменения в 237-ФЗ "« государственной кадастровой оценке» [2].

Нововведения затрагивали различные этапы процедуры государственной кадастровой оценки, и механизмы пересмотра ее результатов, а именно:

– права и обязанности государственных бюджетных учреждений, определяющих кадастровую стоимость;

– подготовку к проведению ГКО;

– методику определения кадастровой стоимости;

– сроки применения результатов кадастровой оценки;

– пересмотр результатов кадастровой оценки.

Законом № 269-ФЗ с 1 января 2023 года в Законе о кадастровой оценке механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости заменяется на полностью административный путь установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости только в бюджетном учреждении (статья 22.1 Закона о кадастровой оценке) [2].

Кроме замены термина «оспаривания кадастровой стоимости» на «установление кадастровой стоимости» изменения коснулись ряда вопросов, связанных с механизмом изменения кадастровой стоимости – это орган подачи заявления, срок, в который можно подать заявление, период применения кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной [2].

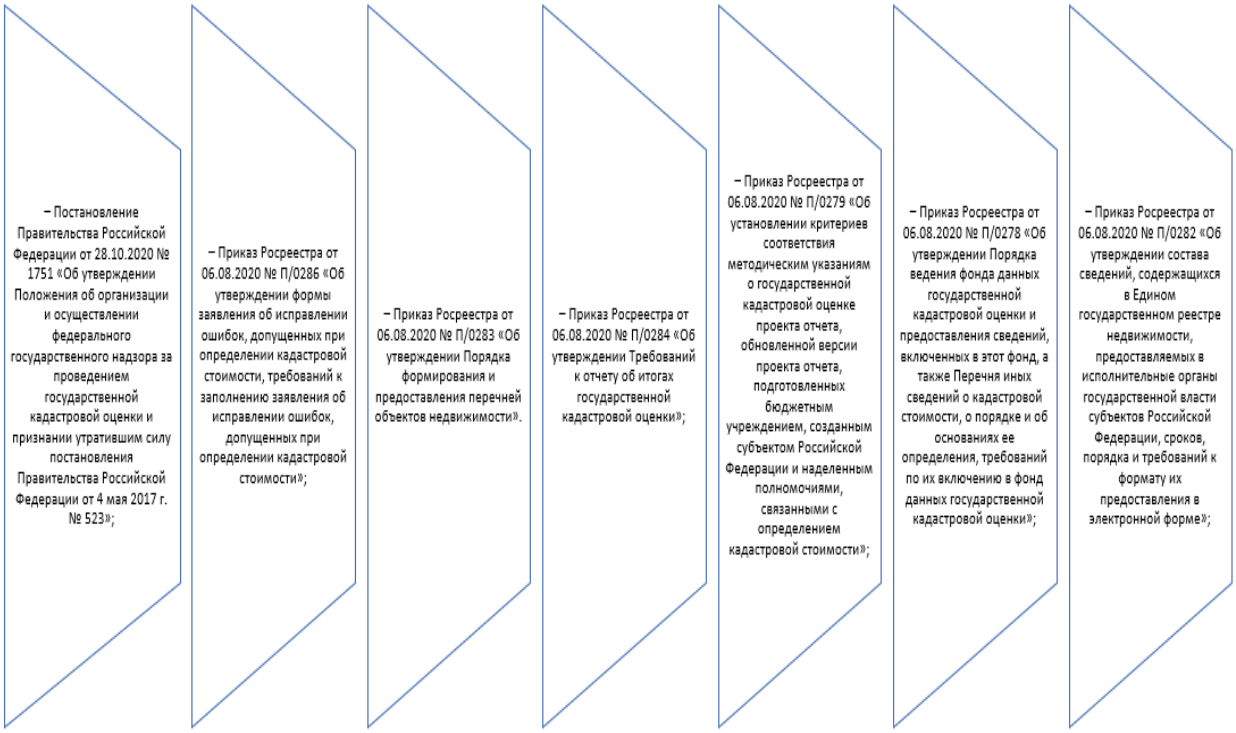


Рисунок 4 – Нормативно-правовое обеспечение государственной кадастровой оценки

Так как, сведения о кадастровой стоимости, внесенные в единый государственный реестр недвижимости, применяются с 1 января года, в котором в государственное бюджетное учреждение подано заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимо-

сти в размере его рыночной стоимости, и на основании которого принято решение об изменении кадастровой стоимости. Можно сказать, устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости выгодно только в том случае, если кадастровая стоимость, значительно превышает рыночную [2].

Беря во внимание тенденцию к снижению количества заявлений об изменении кадастровой стоимости в судах и комиссиях, можно предположить, что размер, определяемой в процессе государственная кадастровая оценка, кадастровой стоимости в общей массе приближается к размеру рыночной стоимости и затраты на ее изменение не будут компенсированы уменьшением налогов или аренды.

Законодательные нововведения подталкивают заявителей к тому, чтобы осуществлять процедуру пересмотра кадастровой стоимости в административном порядке, то есть, минуя долгосрочные и затратные судебные разбирательства.

Библиографический список

1. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» N 237-ФЗ [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ свободный/

2. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 269 -ФЗ [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru/ свободный.

3. Приказ Росреестра от 04.08.2021 "«б утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке"»N П/0336 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ свободный.

УДК 332.622

Ишбулатов М. Г. доцент, img63@mail.ru
Хасанова Л.Р. студент, larisa.hasanova2015@yandex.ru
Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА

Аннотация: на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня. Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства, потребления и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка.

Ключевые слова: оценка рыночной стоимости жилого дома, методы определения стоимости.

DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF A RESIDENTIAL BUILDING

Abstract: to date, there is an increasing need for a competent and objective assessment of the value of real estate, and the institute of property valuation has not yet been fully formed, there is no information base for evaluation, professional training of appraisers in Russia has not yet reached the world level. The real estate market is a sector of the national market economy, which is a set of

real estate objects, economic entities operating on the market, market functioning processes, that is, the processes of production, consumption and exchange of real estate objects and market management, and mechanisms that ensure the functioning of the market.

Key words: assessment of the market value of a residential building, methods of determining the value.

Развитие рынка недвижимости имеет важное значение для начала инвестиционной деятельности, для удовлетворения потребностей общества и субъектов хозяйствования в недвижимости, для развития ипотечного кредитования, а в конечном итоге -–для развития экономики страны. Особую роль играет оценочная деятельность недвижимого имущества.

Оценка недвижимости представляет собой определение стоимости недвижимости затратным, доходным и сравнительным подходами в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика[1].

Стоимость — это научная категория, отражающая особенности организации производства, воплощение однородного труда и его мера, относительное понятие, принятое человечеством и используемое им в хозяйственной и практической деятельности, отражающее особенности производственной деятельности людей. Стоимость является результатом проявления: полезности, спроса, дефицитности, неограниченной переносимости стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на размере цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Известно несколько десятков методов оценки недвижимости, используемых для различных объектов. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, таких как характер объекта, функции и цели оценки. Рекомендуется выбирать наибольшее количество используемых методов, чтобы при согласовании оценки получить наиболее точную стоимость.

Все методы группируются в три подхода к оценке недвижимости:

- доходный;
- сравнительный;
- затратный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании.

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 кв. м., то формула расчета (1) будет иметь следующий вид:

$$\mathbf{Со=См2*So*Кп*Кн*Км*Кв*Кпз*Кндс,} \quad (1)$$

где Со -–стоимость оцениваемого объекта;

См2 -–стоимость 1 кв. м. типичного сооружения на базовую дату;

So -–площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

Кп -–коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади;

Кн -–коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

Км -–коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

Кв -–коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

Кпз -–коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

Кндс -–коэффициент, учитывающий НДС (%).

Сравнительный подход базируется на сборе, записи и сравнении данных по продажам сопоставимых объектов недвижимости (метод замещения, сбалансированности, спроса и предложения).

Самый применяемый метод данного подхода — метод сравнения продаж.

Базовую модель данного метода можно представить следующим правилом: «Рыночная стоимость объекта недвижимости равна цене продажи сравнимого с ним объекта плюс поправки к этой цене, связанные с различиями в характеристиках объектов сравнения и оценки» или в виде алгебраического выражения 2:

$$\mathbf{VL = S_{ср} + ADJ_{ср},} \quad (2)$$

где VL — рыночная стоимость;

$S_{ср}$ — цена продажи сравнимого объекта собственности;

$ADJ_{ср}$ — совокупная стоимостная поправка к цене продажи.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, которая приобретается и продается на основе ее способности приносить доход, и направлен на определение стоимости недвижимости как текущей стоимости будущих доходов [2].

Капитализация дохода — совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход в процессе оставшейся экономической жизни при наиболее эффективном использовании актива.

Физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов

На основании правил оценки физического износа зданий и сооружений ВСН 53-86 (р) и визуального осмотра, определили накопленный физический износ здания (таблица 3)

Расчет накопленного физического износа вычисляется по формуле (3):

$$\mathbf{Фпи=\sum Фкi \ x \ Ii,} \quad (3)$$

где Фnи – физический износ здания, %;

Фкi – физический износ отдельной конструкции, %;

Ii – коэффициент, соответствующий доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента;

n – число отдельных конструкций, элементов.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения.

Хотя внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может самоустраниться из за позитивного изменения окружающей рыночной среды [3].

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Стоимость здания с учетом износа определяется по следующей формуле (4):

$$\mathbf{С=Рст*(1-Фи/100)*(1-ФНи/100)*(1-ВНи100),} \quad (4)$$

где Рст – расчетная стоимость ПВС;

Фи – величина физического износа, %;

ФНи – величина функционального износа, %;

ВНи -–величина внешнего износа, %.

Методы сравнения продаж, распределения и выделения основаны на сравнительном подходе, к методам доходного подхода следует отнести методы остатка, предполагаемого использования и капитализации земельной ренты.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Объектом выпускной квалификационной работы является жилой дом по улице Достоевского в деревне Кабаково Кармаскалинского района РБ.

Для примера рассмотрим оценку индивидуального жилого дома, расположенного в РБ, Кармаскалинский район, деревня Кабаково, ул. Достоевского (рисунок 2.1).



Рисунок 1 – Фотографии объекта оценки

Район перспективный для застройки. В ближайшие годы планируется застройка большой территории.

В таблице 1 предоставлены сведения по объекту недвижимости в целом. Эту информацию следует применить в ходе оценки.

Таблица 1 – Описание объекта недвижимого имущества

Показатель	Наличие и описание показателя
1	2
1) Земельный участок	
Размер участка, м^2	1889
Описание территории участка	Плодово-ягодные насаждения, газон, освещение.
Постройки на участке:	Хозяйственный блок, баня
2) Дом	
Год постройки	2014
Количество этажей	1
Назначение комнат	Жилая, кухня
Площадь общая, кв.м.	88,9
Площадь жилая, кв.м.	36,3
Площадь кухни, кв.м.	16.8
Санузел	-
Высота потолка на различных этажах	2,80
Количество комнат	4
Наличие веранды/террасы	Есть
Наличие мансарды	Есть
Наличие балконов, лоджий, их площадь, кв.м.	Нет
Наличие встроенного гаража	Нет
Наличие встроенной техники, мебели и пр., покупаемые вместе с домом и входящие в его стоимость	Диваны, кресла, встроенные шкафы, шкафы-купе, двери деревянные, кухонная мебель.
Наличие подвала, его назначение	Нет
Наличие камина	Есть

Окончание табл. 1

1	2
Материал фундамента	Бетон (ленточный)
Материал стен	Брусчатые
Материал фасада	Нет
Материал крыши	Черепица
Материал входной двери	Металл
Лестницы	Нет
Внутренняя отделка	Улучшенная отделка
Холодное водоснабжение	Центральная сеть
Горячее водоснабжение	От газовой колонки
Электричество	Скрытое проведенное
Канализация	Шамбо
Отопление	АГВ и печное
Телефон (местный/городской)	Нет
Кабельное телевидение	От оператора «Уфанет»

В таблице 2 описаны характеристики местоположения объекта оценки.

Таблица 2 - Описание технических характеристик объекта оценки

Месторасположение земельного участка	РБ, Кармаскалинский район, д. Кабаково, ул. Достоевского
Площадь участка	Участок земли площадью 1889 кв.м.
Кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено здание	02:31:010301:143
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Правоустанавливающие документы на земельный участок	Межевой план №345 от 10.06. 2010г.
Местность	Сельский населенный пункт
Зона землепользования	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма участка	Четырехугольный
Оцениваемый объект	Индивидуальный жилой дом
Площадь объекта оценки	88,9 кв.м.
Правоустанавливающие документы на жилой дом	Технический паспорт здания (строения) от 02.07.2014г. №17346
Рельеф местности	Умеренный, без уклона
Зона ценности	Дом построен в благоустроенном месте деревни Кабаково
Доступность транспортных средств	Объект расположен в 620 м от остановки (Мечеть) общественного транспорта

Таким образом итоговая стоимость индивидуального жилого дома общей площадью 88,9 м^2 с земельным участком площадь которого равна 1 889 м^2 и улучшениями на нем в Кармаскалинском районе в деревне Кабаково по улице Достоевского 16 с учетом округления составляет 3 740 588,47 (Три миллиона семьсот сорок тысяч пятьсот восемьдесят восемь сорок семь копеек) рублей.

Библиографический список

1.Федеральный закон "«б оценочной деятельности в Российской Федерации"»от 29.07.1998 N 135-ФЗ [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»// http:www.consultant.ru.

2. Варламов А.А. Земельный кадастр В 6т.Т1. Теоретические основы государственного земельного кадастра .- М.: КолосС, 2004.-383с.

3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости [Текст]: учебник/С.В. Грибовский - –М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. -–704 с.

УДК 332.622

Ишбулатов М. Г. доцент, img63@mail.ru
Файзылгаянова Л.М. студент, hisamutdinovalilia@yandex.ru
Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА

Аннотация: в связи с развитием рынка недвижимости возникла необходимость в оценочной деятельности. Оценочная деятельность -–это деятельность оценщика, подлежащая получению лицензии на работу, заключающуюся в установление реальной цены в отношении объекта с помощью специальных методик и правил оценки рыночной стоимости недвижимости. Рынок недвижимости проявляется в совокупности операций в сфере продаж, покупке, оценке, аренде, залоге и тому подобным операциям с объектами недвижимости.

Ключевые слова: оценка рыночной стоимости, методы определения стоимости, поэтажный план дома.

DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF A RESIDENTIAL BUILDING

Abstract: due to the development of the real estate market, there was a need for appraisal activities. Appraisal activity is the activity of an appraiser subject to obtaining a license to work, which consists in setting a real price for an object using special methods and rules for assessing the market value of real estate. The real estate market manifests itself in a set of operations in the field of sales, purchase, valuation, lease, pledge and similar operations with real estate objects.

Key words: market value assessment, methods of determining the value, floor plan of the house.

В Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ–135 отмечается, что «под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной собственности»[1].

Определение рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, таки непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (рисунок 1.1).

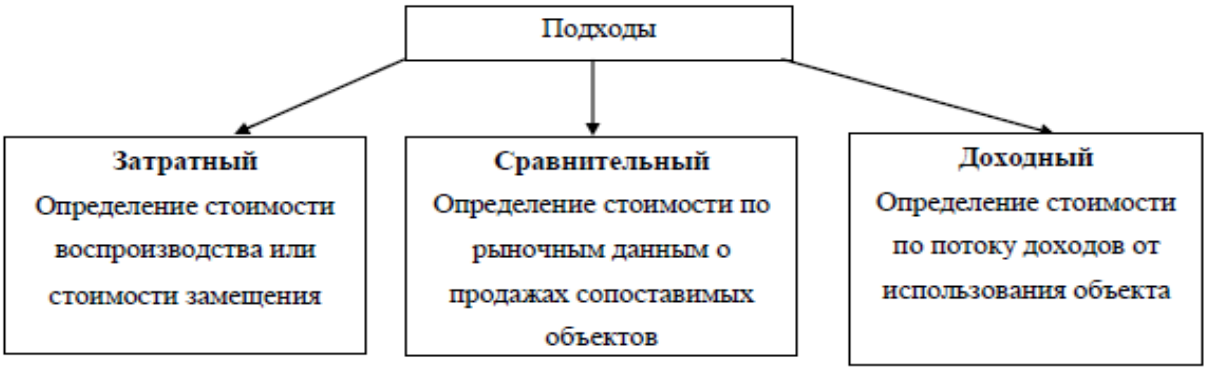


Рисунок 1.2 – Подходы к определению рыночной стоимости

Применение трех подходов и различных методов в рамках подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества, с учетом различных весов результатов оценки. При определении весов стоимостей, полученных разными подходами используется, как правило экспертный подход.

Оценщик принимает решение о весе каждого подхода исходя из полноты и достоверности информации, используемой в процессе оценки.

Доходный подход. Доходный подход– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Применение доходного подхода предполагает прогнозирование денежных потоков, генерируемых данным имуществом, определение чистого операционного дохода (ЧОД) и его капитализацию или дисконтирование с выходом на рыночную стоимость. Доходный подход базируется на том принципе, что хорошо осведомленный покупатель не заплатит за имущество цену большую, чем доход, который он планирует получить от владения этим имуществом. Метод прямой капитализации основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость имущества равна текущей стоимости доходов, которые принесет эта собственность [2].

Сущность данного метода выражается формулой:

$$Срын= ЧОД / К, \quad (1)$$

где Срын – рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости[2].

$$CV = \frac{ДП_1}{(1+R)} + \frac{ДП_2}{(1+R)^2} + \ldots + \frac{ДП_n}{(1+R)^n} + \frac{ДП_{пост}}{(1+R)^{n+1}}, \quad (2)$$

где ДП – денежный поток;

R- коэффициент дисконтирования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий [3].

Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости замещения с учётом обесценения на величину совокупного износа:

$$С = Сзу+ СНС – О, \quad (3)$$

где С – стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом на дату оценки;

Сзу – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки;

СНС – стоимость нового строительства объекта оценки;

О – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа.

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на пятом этаже пятиэтажного жилого дома №16, расположенного по адресу: город Уфа, район Советский, бульвар Хадии Давлетшиной (рисунок 1).

В таблице 1 рассмотрим конструктивные элементы жилого дома, где располагается объект оценки.

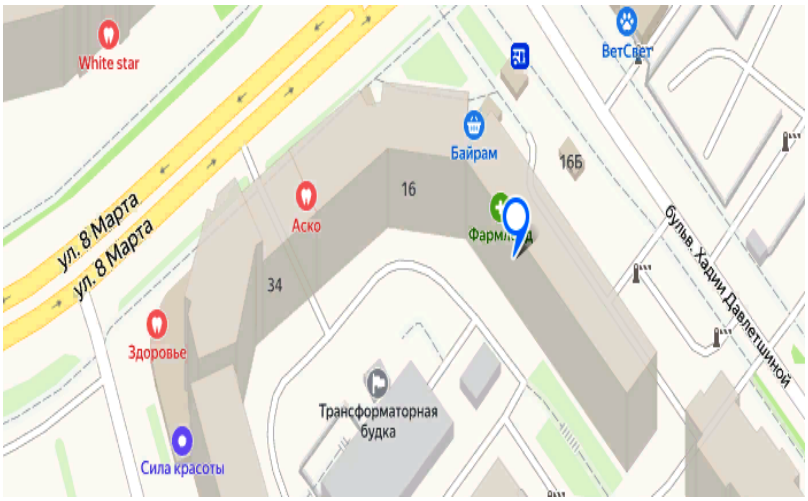


Рисунок 1 – Расположение многоквартирного дома

Таблица 1 –Конструктивные элементы жилого дома, где располагается объект оценки

№ п/п	Конструктивныеэлементы	Описание
1	Фундамент	Монолит
2	Стены	обои, штукатурка, кафель
3	Перегородки	Кирпичные
4	Перекрытия	Плиты
5	Кровля	Профнастил
6	Полы	Железобетонные
7	Отделочные работы	Кирпичнаяотделка фасадная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	Потолки –плитка декоративная, стены –гипс-картон, обои, полы – плитка. Центральное отопление, водопровод, канализация, электро-освещение, газ
9	Окна	Пластиковые

Описание объектов-аналогов, для расчета средней арендной ставки представим в таблице 2.

Таблица 2 –Описание объектов-аналогов, для расчета средней арендной ставки

№	Адрес	Этаж	Sобщ.	Кол.комнат	Цена/м²
1	г. Уфа, Советский р-н, ул. Николая Дмитриева, д. 15	10	42,1	2	79 480
2	г. Уфа, Советский р-н, ул. 8 Марта, д. 32/1	10	41,2	2	76 517
3	г. Уфа, Советский р-н, ул. Владивостокская, д. 10	10	39,3	2	71 429
4	г. Уфа, Советский р-н, бульвар ХадииДавлетшиной, д. 30	10	43,4	2	86 626
5	г. Уфа, Советский р-н, ул. Бессонова, д. 26	10	40,5	2	75 750

Доходный подход. Рассчитываем рыночную стоимость объекта недвижимости по формуле:

$$Сн = ЧОД/Кк, \quad (4)$$

Сн = 832372,32 / 0.22 = 3 783 510,54

Из приведенных выше расчетов, стоимость оцениваемого объекта доходным подходом составила три миллиона семьсот восемьдесят три тысячи пятьсот десять рублей и пятьдесят четыре копейки.

Сравнительный подход.

Мо = (98093,11 + 98049,27)/2 = 98071,19 руб./м²

98071,19 * 33 = 3236349,27 руб.

Стоимость оцениваемого объекта сравнительным подходом составила три миллиона двести тридцать шесть тысяч триста сорок девять рублей двадцать семь копеек.

Затратный подход. Сн = 3236349,27 * 0,667 = 2158644,96 руб.

Стоимость, рассчитанная затратным подходом, составила два миллиона сто пятьдесят восемь тысяч шестьсот сорок четыре рубля девяносто шесть копеек.

Библиографический список

1. Федеральный закон "«б оценочной деятельности в Российской Федерации"»от 29.07.1998 N 135-ФЗ [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» // http:www.consultant.ru.

2. Варламов А.А. Земельный кадастр В 6т.Т1. Теоретические основы государственного земельного кадастра .- М.: КолосС, 2004.-383с.

3. Гранова И. В. Оценка недвижимости [Текст]: учебник/И. В. Гранова- СПб: Питер.: 2001. -–208 с.

УДК 332.62

Кан Г.В. преподаватель спец. дисциплин, galinavlad66@mail.ru
Булатова А.В. студент, bulatovaalina36@gmail.com
Миронова Д. С. студент, golybi_atakyut@mail.ru
Приморский политехнический колледж, Владивосток

ОЦЕНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ В ПРИМОСКОМ КРАЕ

Аннотация: В статье рассмотрены плюсы и минусы вторичного жилья в Приморском крае, рынок недвижимости, стоимость вторичного жилья в городах Приморского края.

Ключевые слова: оценка квартиры, рынок недвижимости.

APPRAISAL OF SECONDARY HOUSING IN PRIMORSKY KRAI

Annotation: The article considers the pros and cons of secondary housing in Primorsky Krai, the real estate market, the cost of secondary housing in the cities of Primorsky Krai.

Keywords: apartment appraisal, real estate market.

Актуальность: тема оценки вторичного жилья является актуальной для Приморского края, так как вторичное жилье пользуется наибольшим спросом на рынке, чем первичное. В связи с этим возникают ситуации, когда продавцы не знают рыночной стоимости своей недвижимости и могут просить завышенные цены. Это может привести к нерациональному использованию ресурсов и неравномерности цен на жилье в различных районах края.

Цель: провести сравнительный анализ цен на квартиры в Приморском крае. Задачи: рассмотреть рынок недвижимости в городах Приморского края, изучить положительные и отрицательные факторы вторичного жилья, получить информацию о том, что влияет на ценообразующие факторы квартир. Субъект: Приморский край Объект: вторичное жилье

1. Плюсы и минусы вторичного жилья в Приморском крае

В Приморском крае на рынке вторичного жилья средняя стоимость $м^2$ составляет – 126 429 рублей, на рынке первичного жилья – 142 053 рублей, основной спрос идет на вторичное жилье, так как оно более доступно по цене [1.2].

Исходя из этого можно выделить основные положительные качества вторичного жилья:

1. Цена: вторичное жилье на Приморском крае обычно стоит дешевле новостроек, что делает его доступным для большего количества покупателей.

2. Готовность к проживанию: квартиры, дома и коттеджи уже построены и готовы к проживанию, необходимый ремонт и обустройство можно проводить постепенно.

3. Удобное расположение: большинство объектов вторичного жилья расположены в центре городов или рядом с ними, с развитой инфраструктурой и доступностью всех необходимых объектов.

4. Разнообразие вариантов: вторичное жилье на Приморском крае представлено разнообразными вариантами -–от однокомнатных квартир до больших домов и коттеджей, что позволяет выбрать наиболее подходящий вариант для своих потребностей.

5. Инвестиционный потенциал: вторичное жилье в перспективе может стать хорошей инвестицией, так как его стоимость может возрасти со временем.

Отрицательные качества вторичного жилья:

1. Состояние капитального строительства: многие дома находятся в аварийном состоянии, имеют дефекты и требуют капитального ремонта.

2. Качество ремонта: отсутствие должного качества ремонта, устаревшие материалы и непрофессиональная установка оборудования могут привести к необходимости ремонта в ближайшее время.

3. Устаревшее оборудование и коммуникации: в домах, построенных десятилетия назад, могут использоваться устаревшие системы отопления, водоснабжения и канализации, что может приводить к проблемам и дополнительным расходам.

4. Ограниченный выбор: относительно небольшое количество объектов вторичного рынка может ограничивать выбор покупателей при поиске жилья, особенно если рассматривать квартиры в конкретных районах города.

2. Ценообразующие факторы квартир в Приморском крае

Ценообразующие факторы вторичного жилья в Приморском крае могут включать в себя следующие элементы:

1. Расположение. Стоимость жилья в Приморском крае может изменяться в зависимости от того, где оно находится в географическом плане. Например, жилье, расположенное в центре города Владивостока, может стоить дороже, чем жилье в отдаленных районах края.

2. Размер и тип жилья. Цены на жилье в Приморском крае могут различаться в зависимости от типа жилья, размера и числа помещений.

3. Качество материалов и отделки. Высокое качество отделки и использование дорогостоящих материалов при строительстве или ремонте жилья может повысить его стоимость.

4. Состояние жилья. Состояние жилья, включая его возраст, наличие ремонта или реконструкции, может оказывать влияние на стоимость.

5. Уровень комфорта. Наличие удобств, таких как бассейн, парковка, охрана, лифт и т.д., также может повысить стоимость жилья.

6. Транспортная доступность. Наличие транспортных магистралей, общественного транспорта и близость к остановкам транспорта может повысить стоимость жилья.

7. Экологическая обстановка. Жилье, расположенное в экологически чистом районе, может стоить дороже, чем жилье в загазованном районе.

8. Прогноз изменения спроса. Прогноз изменения спроса на жилье в Приморском крае может повлиять на его стоимость. Например, если на рынке наблюдается повышенный спрос на недвижимость, цены на него могут подниматься.

3. Рынок недвижимости

Рынок недвижимости -–сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потреб-

ления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Рынок недвижимости в Приморском крае представляет собой довольно разнообразный сегмент. В краевой столице Владивостоке наиболее популярными и дорогими объектами являются квартиры в центре города, а также дома и коттеджи на окраинах. Другие города Приморья, такие как Уссурийск, Находка, Артем и Дальнереченск, также имеют свои специфические особенности на рынке недвижимости.

В целом, на рынке присутствует как новостройки, так и вторичное жилье, которые могут быть интересны как жителям края, так и инвесторам. Стоимость жилья в Приморском крае сильно зависит от расположения и состояния объекта, а также от популярности района и города [3.4].

Отметим, что в последние годы на рынке недвижимости Приморского края произошел небольшой спад покупок, связанный с экономическими сложностями в стране и падением спроса на рынке. Однако, спрос на квартиры и дома, особенно в более престижных и удобных районах, остается достаточно стабильным.

На примере 3-х более развитых экономически городов Приморского края, мы провели анализ рынка вторичного жилья, связанный с повышением цен.

Средняя цена продажи 2-комнатной квартиры в г. Владивосток: 7,5 млн. руб.

Средняя цена продажи 2-комнатнойквартиры в г. Уссурийск: 5,2 млн. руб.

Средняя цена продажи 2-комнатной квартиры в г. Артём: 5,48 млн. руб.



Рисунок 1 – Карта Приморского края

Владивосток - Как и многие другие города в России, Владивосток имеет сравнительно высокий уровень цен на недвижимость. Однако, за последние несколько лет, рынок недвижимости в городе охладел, и цены на некоторые объекты стали снижаться.

Самые дорогие районы Владивостока - это центр города и прибрежные зоны. Для тех, кто ищет более доступные варианты, можно обратить внимание на жилье на окраинах. В целом, в городе представлены объекты разной степени комфортности - от старых квартир в многоэтажках до новых элитных жилых комплексов [5.6].

Еще одна особенность рынка недвижимости во Владивостоке - это преобладание вторичного рынка, что означает, что большинство объектов недвижимости уже были в употреблении, а не новые. Однако, сейчас растет спрос на новостройки, так как у многих покупателей есть предпочтения в пользу современного жилья.

Несмотря на определенный спад в квартирных ценах, рынок недвижимости города Владивосток все еще считается относительно популярным и конкурентоспособным. Однако, намечается направление на улучшение доступности жилья и уменьшения цен на новостройки, что может привести к снижению цен на рынке в целом.

Уссурийск - Основным потребителем недвижимости в Уссурийске являются местные жители, в том числе семьи с детьми и молодые семьи, а также приезжие рабочие. При этом рынок недвижимости в Уссурийске отличается стабильностью и плавным развитием, что позволяет предсказывать изменение цен на жилье.

Стоит отметить, что в последние годы в Уссурийске наблюдается рост спроса на жилье, связанный с развитием инфраструктуры и строительством новых объектов. Также на рынке недвижимости в Уссурийске можно найти объекты в историческом центре города, например, дома, рассчитанные на одну или несколько семей.

В целом, рынок недвижимости в Уссурийске является перспективным и имеет потенциал для развития, особенно с учетом расположения города вблизи главного порта Дальнего Востока – Владивостока.

Артём - В городе присутствуют как новостройки, так и вторичное жильё. В последнее время наблюдается небольшой рост цен на недвижимость в районе города с низкой насыщенностью рынка жилья, при этом выше среднерыночных показателей. Это может быть связано с ростом спроса на жильё вдали от шумных центров и вдали от загазованного городского центра. В ближайшие годы ожидается дальнейшее развитие инфраструктуры в городе, что может привести к увеличению популярности рынка недвижимости.

Таблица 1 - Стоимость вторичного жилья в городах Приморского края, руб. за м^2

Год, месяц	Владивосток	Уссурийск	Артем
2019-01	100514	55569	64834
2019-05	107860	59268	63396
2019-09	113452	70321	69309
2020-01	112343	70740	68985
2020-05	117124	70889	74381
2020-09	127097	80806	76037
2021-01	137701	96546	68523
2021-05	149366	97202	60288
2021-09	154678	101602	58598
2022-01	159983	108117	74418
2022-05	174774	174245	65896
2022-09	167546	101452	107693
2023-01	166529	105383	111543

На графике (рис. 1) [7] отображенном ниже, мы видим, что стоимость 1 м^{2}во Владивостоке, Уссурийске и Артёме разнятся в показателях. В городе Владивосток цена постоянно растет, но был незначительный спад в период с 09.2019-01.2020,а также видна тенденция падения цены в период с 05.2022 по настоящее время. В Уссурийске и Артёме в период с09.2019-01.2021 цена с незначительной погрешностью оставалась стабильной. Позже показатели этих городов двинулись в разные стороны: в Уссурийске произошел резкий скачок вверх до 2022-05, затем в 09.2022произошел значительный скачок вниз. В городе Артём в период 01.2021-01.2022цена начала постепенно снижаться, далее в период 01.2022-09.2022 цена незначительно упала, со временем она начала увеличиваться, но в период с 09.2022 и по настоящее время произошел внезапный скачок цены. Сейчас можно увидеть, что цена в этих городах снова с небольшой погрешностью отличается.

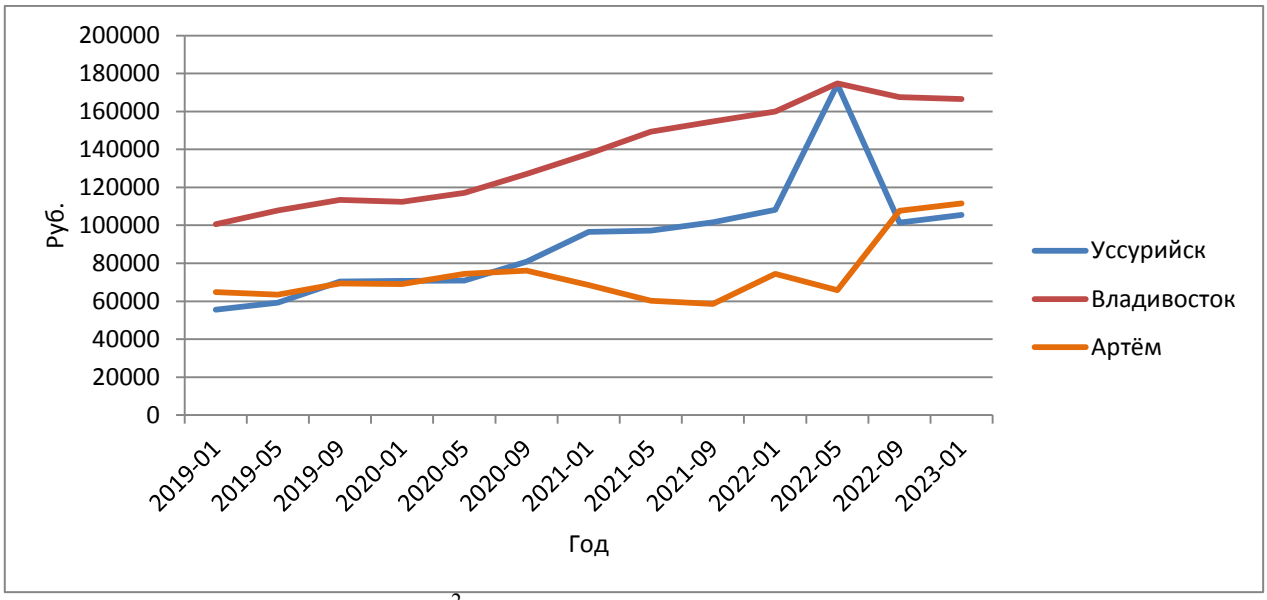


Рисунок 2 – Стоимость 1 м^2 объекта недвижимости в городах Приморского края

Исходя из таблицы и графика, можно выделить несколько факторов решения проблемы с повышением цен на вторичное жилье:

1. Увеличить предложение на рынке жилья путем ускорения строительства нового жилья. Это может уменьшить спрос на вторичное жилье и снизить его цену.

2. Ввести регуляторные меры, чтобы ограничить спрос на вторичное жилье. Например, введение налогов на вторичное жилье, ограничение количества жилья, которое можно иметь в собственности, и т.д.

3. Повысить доступность ипотеки для приобретения жилья новостройки, чтобы уменьшить спрос на вторичное жилье.

4. Снизить издержки на строительство жилья, чтобы уменьшить цену на новостройки и надавить на цену вторичного жилья.

5. Увеличить спрос на новостройки, например, путем создания дополнительных рабочих мест, привлечения инвестиций в городские проекты и развитие экономики, что приведет к сокращению спроса на вторичное жилье и уменьшению его стоимости.

Вывод: таким образом, рассмотрев рынок недвижимости в Приморском крае и проделав сравнительный анализ цен на квартиры, можно сказать, что цены в городах одного субъекта могут быть не стабильны в разные года.

Библиографический список

1. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.

2. Тарасевич Е.И."»ценка недвижимости"»анкт-Петербург1997г.

3.ФедотоваМ.А.,УткинЭ.А.Оценканедвижимостиибизнеса/М.А.Федотова,Э.А.Уткин.— М.,2002.

4. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.

5. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.

6. НЦПОСборникрыночныхкорректировок(СРК–21,2021г.)подредакциейЕ.Е.Яскевича.

7. Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Л.А. Лейфера Приволжский. Центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.

УДК 332.62

Кан Г.В. преподаватель спец. дисциплин, galinavlad66@mail.ru
Леоненко А.А. студент, leonenkoanna07@gmail.com
Петрова А.В. студент, alina_vl05@mail.ru
Приморский политехнический колледж, Владивосток

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ

Аннотация: В статье рассмотрена кадастровая оценка земель населенных пунктов в Приморском крае, рынок недвижимости Приморского края.
Ключевые слова: кадастровая оценка земель, населенные пункты.

CADASTRAL VALUATION OF LAND OF SETTLEMENTS IN PRIMORSKY KRAI

Annotation: The article deals with the cadastral valuation of the lands of settlements in the Primorsky Territory, the real estate market of the Primorsky Territory.
Keywords: cadastral valuation of land, settlements.

Актуальность: тема кадастровой оценки земель является важной для Приморского края, так как большое количество населенных пунктов находится в Приморском крае. Бывает, что некоторые оценщики не знают правильность оценивания земель в населенных пунктах и могут завышать цены. Это может привести к нерациональной кадастровой оценки и неравномерности цен на земли населенных пунктов в Приморском крае.

Цель: провести сравнительный анализ кадастровой оценки земель во Владивостоке ив Надеждинском районе.

Задачи: сравнить цены земель населенных пунктов в Приморском крае, рассмотреть рыночную стоимость в городах Приморского края, понять, что влияет на кадастровую оценку земель.

Субъект: Приморский край

Объект: земли населенных пунктов

Применяемые стандарты оценки В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ [1.2].

Земельного кодекса Российской Федерации, Закона Приморского края от 29 декабря 2003 года № 90-КЗ "« регулировании земельных отношений в Приморском крае"»

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "« государственной кадастровой оценке"»(с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023).

Как проводится кадастровая стоимость Кадастровая стоимость земельных участков населенных пунктов -–результат выполненной в соответствии с законодательством оценки стоимости объекта недвижимости на определённую дату, зафиксированный в государственном реестре и используемый, в частности, для целей налогообложения. Такая оценка производится, как правило, в массовом порядке, а не для индивидуальных объектов.

Кадастровая стоимость определяется в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом "«б оценочной деятельности в Российской Федерации"»от 29.07.1998 № 135-ФЗ [2]

На кадастровую стоимость влияют разные факторы.

- расположение недвижимости;
- площадь недвижимости;
- сопутствующая инфраструктура;
- состояние местного рынка недвижимости;
- социальная и экономическая ситуация в регионе.

Стоимость по кадастру земельных участков в населенных пунктах устанавливают в конкретном регионе на основе среднестатистической цены. Множество похожих объектов недвижимости группируют и определяют для них стоимость на конкретную дату.

Кадастровая стоимость земель во Владивостоке С 2020 года оценке подлежат более 740 тысяч земельных участков в крае. Кадастровая стоимость участков, отнесенных к транспортной инфраструктуре в населенных пунктах, снизилась от 21 до 47% в зависимости от района. Земли производственного назначения подешевели до 18%.

В г. Владивосток отмечается рост цен на земельные участки. В первом квартале 2022 года цены на земельные участки под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) выросли на 17,06% и составили 1,8 млн. рублей за сотку. [3]

Земля значительно подорожала в г. Владивосток с начала пандемии, а в 2022 году произошёл очередной рост цен, связанный с политическими событиями.

Рыночная стоимость может меняться -–она не фиксированная. Кадастровую стоимость пересматривают с периодичностью, которую определяет закон.

Кадастровая стоимость в Надеждинском районе Цена недвижимости составляет от 150 000 до 4 000 000 рублей. Площадь земель в Надеждинском районе от 10 до 160 кв.м. Цена за один кв.м. от 150 000 до 264 233 рублей. Средняя цена за один кв.м.- 100 000 рублей.

Рыночная стоимость может меняться. Кадастровую стоимость пересматривают периодично в соответствии с законом. Инфраструктура в данном районе не такая развитая и не имеет высокий спрос [4].

Таблица 1 -–сравнение земель в Приморском крае

Город	Владивосток	Надеждинский район
Цена земельных участков	6 500 000 руб.	1 500 000 руб.
Кадастровый номер участка	25:28:050084:171 25:28:050084:170	25:10:011164:282
Площадь	1 200 кв. м.	1 000 кв. м.
Средняя цена	1 800 000 руб.	600 000 руб.
Факторы, влияющие на ценовую категорию земли	К участкам ведет широкая дорога, вокруг капитальные строения и круглогодично проживают соседи, ваш дом будет под присмотром. территория обработана, отсыпана, распланирована и подготовлена под строительство. проведена дренажная система, есть септик, готовая скважина. периметр огорожен забором с откатными воротами. готовый отстоявшийся фундамент -– железобетонная плита под жилой дом со всеми встроенными коммуникациями.	Расположен в пяти минутах от федеральной трассы, асфальтированная дорога, от поворота -– 800 м., далее — заезд налево по грунтовой дороге -–500 м. до участка. на въезде — механические ворота, открываются с телефона. для проезда прямо есть дополнительный шлагбаум. на участке установлен металлический контейнер, подключен к электросети 220 вольт.



Рисунок 1 – Земельный участок
в г. Владивосток



Рисунок 2 -–Земельный участок
в Надеждинском районе

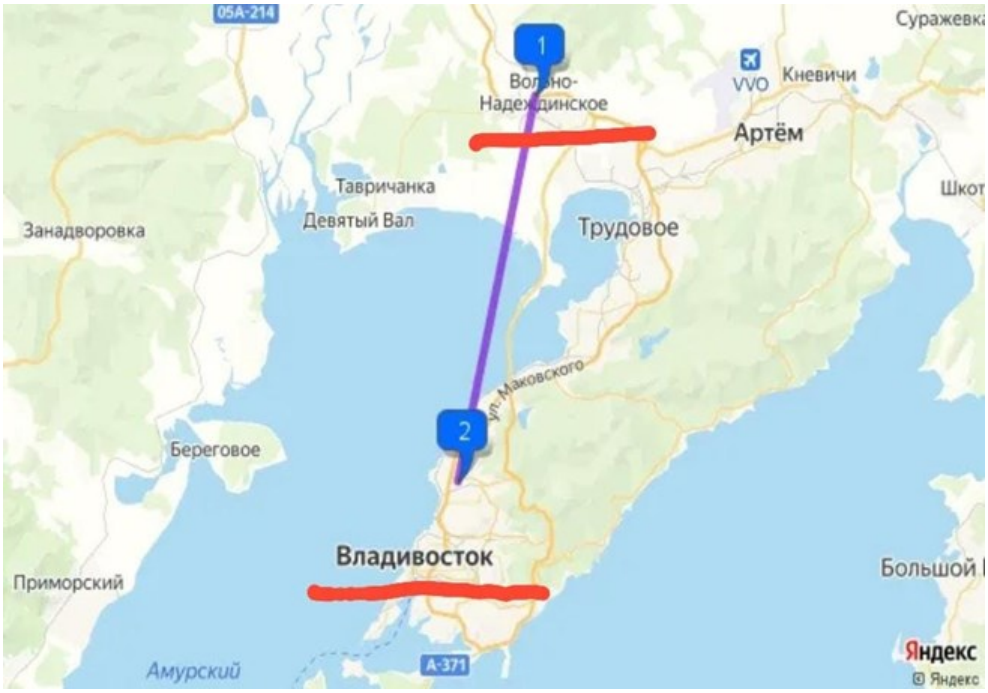


Рисунок 3 – Населенные пункты

На рисунке 1 изображен земельный участок в г. Владивосток площадью 1200 кв. м. Кадастровый номер -–25:28:050084:171; 25:28:050084:170. Стоимость -–6 500 000 руб.

На рисунке 2 изображен земельный участок в Надеждинском районе площадью 1 000 кв. м. Кадастровый номер -–25:10:011164:282. Стоимость -–1 500 000 руб.

На рисунке 3 изображен г. Владивосток и Надеждинский район.

Таблица 2 -–Изменение цен на земельные участки за 1 га.

Месяц и год	Владивосток	Надеждинский район
2020-01	3 000 000	350 000
2020-07	3700 000	300 000
2021-01	4 500 000	480 000
2021-07	5 000 000	800 000
2022-01	6 000 000	1 150 000
2022-07	6 500 000	1 500 000

В г. Владивосток цена земельного участка дороже в 4,3 раза, чем в Надеждинском районе. Факторы, которые [5] могли повлиять на ценовую категорию земли во Владивостоке:

1. Удобное расположение участка и инфраструктура рядом.
2. Участок во Владивостоке имеет водоснабжение.
3. Территория во Владивостоке обработана и распланирована под строительство.
4. Готовый фундамент под жилой дом со всеми встроенными коммуникациями.
5. Высокий спрос по причине того, что высокая численность населения.

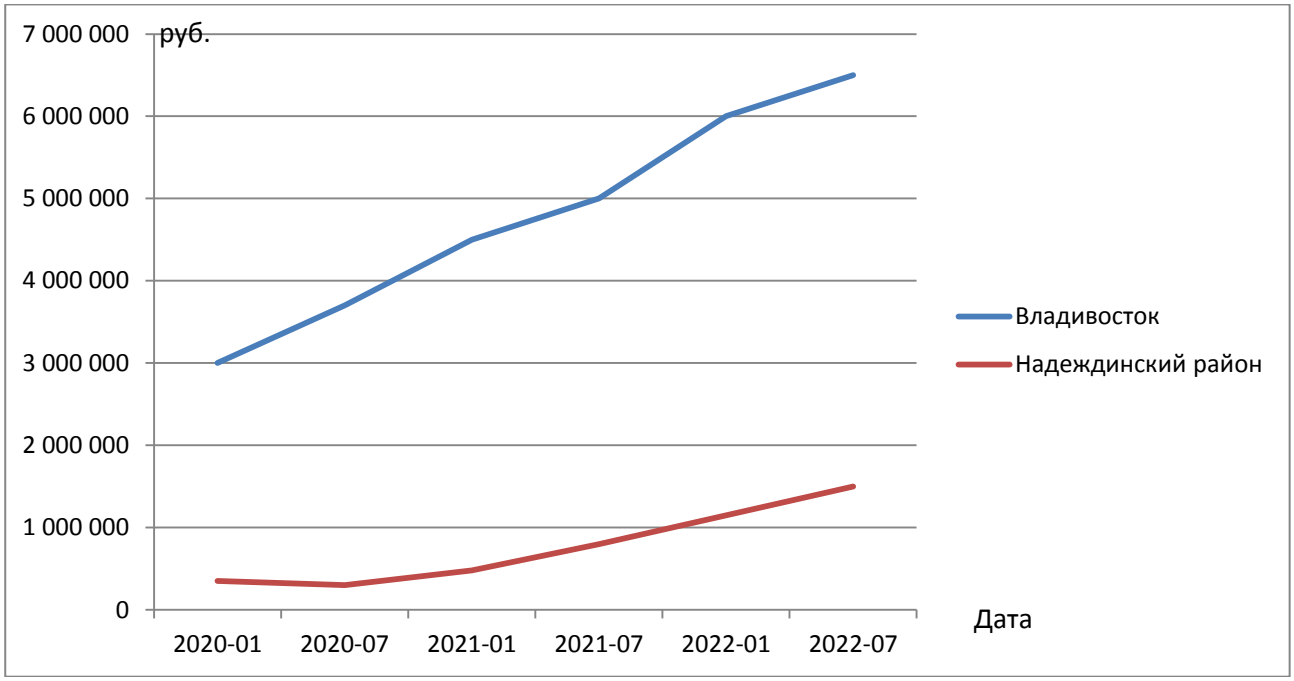


Рисунок 1 – Изменение цен на земельные участки в населенных пунктах

На графике мы видим, что стоимость 1 га во Владивостоке и Надеждинском районе разнятся в показателях. В городе Владивосток цена постоянно растет, спадов цены за весь период с 01.2020 – 07.2022 не наблюдалось. В Надеждинском районе в период с 01.2020 – 07.2020 цена снизилась. После 07.2020 выросла на 180 000 руб.По показателям графика видно, что во Владивостоке средняя цена на 2020 год была 3 350 000 руб., а в Надеждинском районе средний показатель за тот же год 325 000 руб. Разница средней цены на 2020 год между двумя населенными пунктами составляет 3 025 000 руб. На 2022 год средняя цена во Владивостоке 6 250 000 руб., средняя цена в Надеждинском районе в тот же год составляет 1 325 000 руб. Разница средней цены на 2022 год между двумя населенными пунктами составляет 4 925 000 руб.

Положительные и отрицательные качества земельных участков Плюсы кадастровой оценки населенных пунктов:

1.Объективность -–кадастровая оценка проводится на основе унифицированных критериев, что убирает возможность субъективности при определении стоимости земельных участков.

2.Увеличение точности -–кадастровая оценка проводится на основании актуальных данных о структуре и топографии территории, что значительно повышает точность оценки.

3.Законность -–кадастровая оценка проводится в соответствии с законодательством, что гарантирует ее законность и обеспечивает защиту прав собственности.

Минусы кадастровой оценки населенных пунктов:

1.Высокая стоимость -–проведение кадастровой оценки может иметь высокую стоимость, что может оттолкнуть некоторых собственников земельных участков от процесса.

2.Изменение налогов -–проведение кадастровой оценки может привести к изменению величины налога на землю, что может повлиять на финансовое положение собственников.

3.Затяжной процесс -–проведение кадастровой оценки может занять много времени, что может затруднить реализацию некоторых проектов.

4.Ошибки в оценке -–при проведении кадастровой оценки могут возникать ошибки, которые могут повлиять на результаты оценки и привести к неправильному определению стоимости земельных участков.

5.Недостаточная информация -–при проведении кадастровой оценки может отсутствовать достаточная информация о землях, что может затруднить процесс оценки и привести к неточным результатам.

6.Нарушение прав собственности -–в некоторых случаях проведение кадастровой оценки может привести к нарушению прав собственности на земельные участки, что может стать серьезной проблемой для собственников.

Вывод: Цены земельных участков сильно зависят от политической части страны. Земли, находящиеся рядом с городом, имеют высокую ценность из-за местоположения. Инфраструктура города и хорошее благоустройство тоже влияет на кадастровую стоимость земли и спрос у покупателей.

Библиографический список.

1. Боброва Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-методическое пособие. -М. 2004.- 112с.

2. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. -–М., 2008. -–265 с.

3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. -–2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008. -–224 с.

4. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. -–88 с.

5. Амелин О.А. Исторический опыт оценки земельных участков в России //Имущественные отношения в Российской Федерации. 2011. № 11. С. 67-71.

УДК 332.36

Ковязин В.Ф. профессор, vfkedr@mail.ru
Лысанюк М.В. студент, htchtchtc1707@gmail.com
Санкт-Петербургский горный университет, Санкт-Петербург

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

Аннотация: Исследование посвящено оценке распределения и доступности жителям зеленых насаждений города Калининграда. Методики расчета этих показателей зеленых зон отсутствуют в нормативно-правовых документах Российской Федерации, предложено определять доступность зеленых пространств по методикам датского профессора Конинендийк (Правило «3-30-300») и Европейского регионального бюро Всемирной Организации Здравоохранения. С применением этих методик нами разработана тематическая карта доступности зеленых насаждений исторического района Амалиенау города Калининграда. Картографический материал свидетельствует о неравномерности распределения зеленых насаждений в историческом центре города.

Ключевые слова: Зеленые насаждения, планирование городской территории, карта доступности объектов озеленения.

ASSESSMENT OF ACCESSIBILITY OF GREEN AREAS IN THE CITY OF KALININGRAD

Abstract: The paper deals with the assessment of the distribution and accessibility of green spaces in the city of Kaliningrad to the residents. There are no methods for calculating these indicators of green areas in the regulatory and legal documents of the Russian Federation, it has been proposed to determine the accessibility of green spaces using the methods of the Danish professor Koninendijk (Rule "“-30-300"” and the European Regional Bureau of the World Health Organization. Using these methods we have developed a thematic map of the accessibility of green spaces in the historic district of Amalienau in the city of Kaliningrad. The cartographic material reveals the uneven distribution of green spaces in the historic center of the city.

Key words: greenery, urban planning, map of greenery accessibility.

Согласно законодательству, регламентирующему земельные и градостроительные вопросы, рациональное развитие и использование городских территорий должно основываться на принципах комплексности и устойчивости, а также сбалансированного учета различных факторов [13].

Последние двадцать лет численность городского населения растет, люди предпочитают комфортные городские территории сельской местности, данный факт приводит к стремительной застройке городов. За прошедший 2022 год в Российской Федерации введено в эксплуатацию 102 миллиона квадратных метров жилья, что на 11% больше, чем в предыдущем 2021 году [3]. В погоне за высокой эффективностью строительства зданий и сооружений недостаточное внимание уделяется планированию рекреационных зон на осваиваемых территориях, что в свою очередь может привести к неравномерности доступа горожан к зеленым насаждениям [2].

Инструментом оценки качества городской среды, предложенным Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства является «Индекс качества городской среды», состоящий из 36 индикаторов, рассчитанных для оценки городских пространств в соответствии с критериям качества городской среды [11]. Одним из типов городских пространств, для которого производятся вычисления индекса качества городской среды, является «озелененное пространство», но данный параметр не учитывает доступность зеленых насаждений населенного пункта. Нами предложена методика определения доступности по принципу «правила 3-30-300». Этим обусловлена актуальность темы исследования.

Пешая доступность зеленых насаждений благоприятно влияет на общее состояние человека. Современный городской образ жизни связан с хроническим стрессом, недостаточной физической активностью и воздействием вредных антропогенных факторов окружающей среды [1]. Городские зеленые насаждения, такие как парки, скверы способствуют укреплению психического и физического здоровья, снижению заболеваемости и смертности жителей за счет психологической релаксации и снятия стресса, стимулирования социальной сплоченности, поддержки физической активности и снижения воздействия загрязнения воздуха, шума и чрезмерной жары [5].

В отчете Европейского регионального бюро Всемирной организации здравоохранения «Городские зеленые пространства: обзор доказательств»[4] обобщены доказательства пользы для здоровья, оцениваются показатели городских зеленых насаждений, имеющие отношение к здоровью. В конце документа приводится пример индикатора доступности зеленых насаждений с подробным методическим описанием. Индикатор основывается на анализе данных ГИС о землепользованиях и численности населения, расчет отражает близость жителей к городским зеленым насаждениям. Для расчета предложено линейное расстояние в 300 м, что соответствует примерно 5 минутам ходьбы [9]. Следует отметить, что хотя 300 м является общепринятой границей расстояния до зеленого пространства, в настоящее время нет единого мнения относительно расстояния жилого района до объекта зеленого насаждениям, которое связано с физической активностью и релаксацией, приносящих пользу для здоровья человека [7].

Профессор Сесил Конинендийк в своей работе «Правило 3-30-300 для городского озеленения и более зеленых городов»[4] предлагает уникальный норматив для планирования городского озеленения, базирующийся на индикаторе доступности, предложенном Европейским региональным бюро Всемирной организации здравоохранения [7]. Суть правила заключается в совокупности 3 основных критериев (рис.1).

Первый критерий правила основывается на том, что каждый горожанин должен иметь возможность видеть не менее трех деревьев из своего дома. Последние исследования демонстрируют важность близкого, особенно видимого, зеленого цвета для психического здоровья и благопо-

лучия [10]. Во время пандемии COVID-19люди часто находились в своих домах или непосредственных районах, что еще больше повышает значение близлежащих деревьев в садах и на улицах. Вид зелени из окон помогает поддерживать связь с природой и ее ритмами. Датский муниципалитет Фредериксберг в настоящее время проводит политику посадки деревьев, согласно которой каждый житель должен видеть хотя бы одно дерево из своего окна. Сесил Конинендийк [4] предлагает сделать еще один шаг вперед и добиться того, чтобы каждый человек имел в поле зрения несколько деревьев.



Рисунок 1 – Графическое представление правила городского озеленения «3-30-300» [4]

Второй критерий предполагает 30 процентное перекрытие пространства пологом деревьев в насаждениях и охлаждением, улучшением микроклимата, психическим и физическим здоровьем, а также снижением загрязнения воздуха и шума. Исследование, проведенное профессором ТомасомАстелл-Бертом и его командой в Австралии [8], показало, что30% - это важный порог- минимальный процент покрытия полога, который гарантирует, что жители получают выгоду с точки зрения здоровья и благополучия. Создание более озелененных районов мотивирует жителей проводить больше времени на свежем воздухе и взаимодействовать со своими соседями. Многие из наиболее амбициозных городов мира в плане озеленения, включая Барселону, Бристоль, Канберру, Сиэтл и Ванкувер, поставили перед собой цель достичь 30-процентного покрытия пологом [7].

Третий критерий основывается на рекомендации Европейского регионального бюро Всемирной организации здравоохранения о расстоянии в 300 м до ближайшей зеленой зоны, площадью более 1 га. Данный фактор поощряет рекреационное использование зеленых насаждений с положительным воздействием как на физическое, так и на психическое здоровье. Конечно, важно учитывать индивидуальные особенности отдельный территорий исследования, ведь потребности пригородных районов с низкой плотностью застройки будут отличаться от более плотных городских районов. Но во всех районах необходимо приложить усилия, чтобы обеспечить доступ к качественным городским зеленым насаждениям, например, в виде линейных зеленых насаждений, которые могут использоваться как велосипедные и пешеходные коридоры. Создание новых общественных зеленых пространств площадью 1 га может быть затруднено, особенно в существующих кварталах, где требуется "«одернизация"» В этих случаях может потребоваться снижение предельного значения площади с 1 гектара до 0,5 га [7].

Расчет доступности зеленых насаждений нами проводился в историческом районе города Калининграда – Амалиенау. Выбор данного объекта обусловлен уникальностью планировочных решений района: планировка территории Амалиенау сформирована по принципу «город-сад», предполагающий множество парковых зон и преимущественно частную застройку [12]. Район полностью соответствует этому принципу: территория включает множество частных вилл с зелеными насаждениями. Уникальной особенностью Амалиенау является отказ от прямых линий улиц и прямых углов пересечения перекрестков в пользу более естественных,«природных» изгибов.

Методика расчета доступности основывалась на подсчете количества буферных зон, касающихся и включающих в себя объекты капитального строительства. Расчет доступности зелёных насаждений проводился в программном обеспечении "«GIS"»согласно следующим этапам:

1. Формирование векторного слоя, содержащего зелёные насаждения площадью более 1га;
2. Построение буферных зон радиусом 300 м вокруг зелёного пространства;
3. Расчет пешей доступности зелёных насаждений для каждого объекта капитального строения при помощи инструментов пространственного анализа;
4. Оформление цветовой тематической карты, отображающей количество зелёных зон на расстоянии 300 м от места проживания.

Разработанная карта доступности зеленых насаждений исторического района Амалиенау приведена на рисунке 2. Позволяет проанализировать доступность городских зелёных насаждений для жителей Калининграда. Наибольшим значением является 8 зелёных зон в пешей доступности от объекта капитального строения, наименьшим -–0.

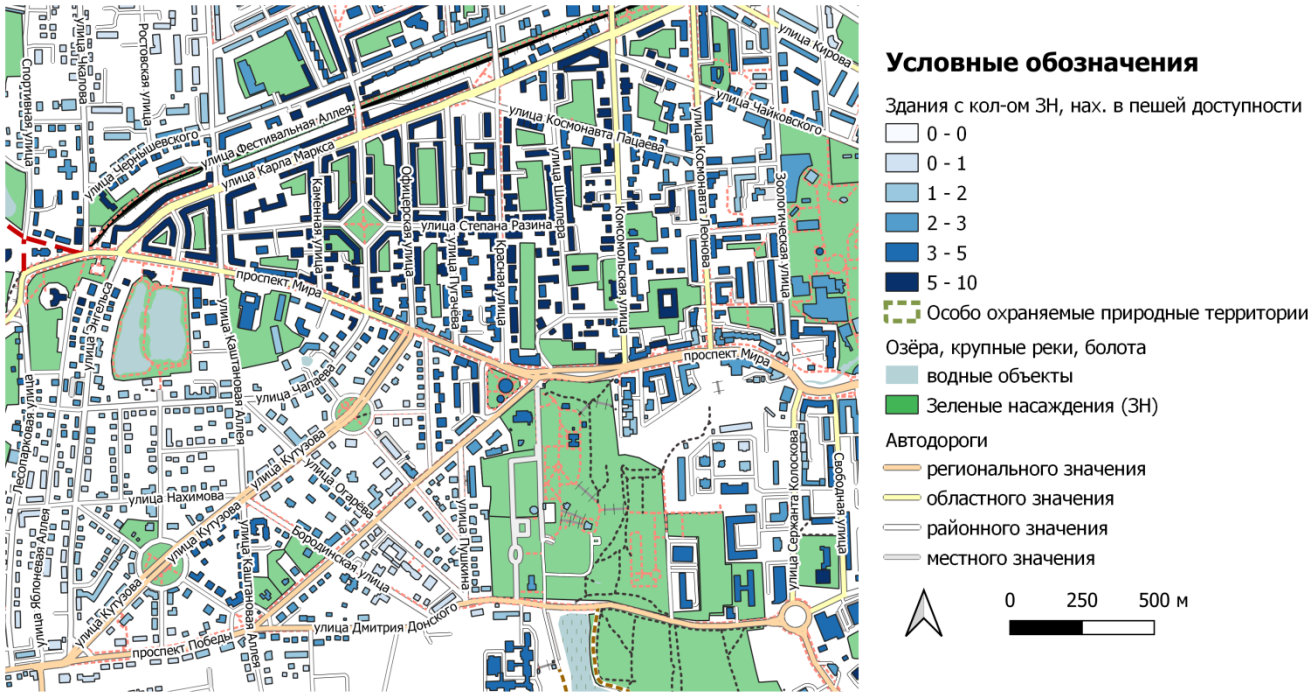


Рисунок 2 – Карта доступности зеленых насаждений исторического района Амалиенау города Калининграда

Объекты капитального строительства в местах повышенной доступности представлены средне этажной жилой застройкой, в то время как здания, находящиеся за пределами 300-метровой зоны являются индивидуальными жилыми домами. Жители частных домой не лишены зелёных насаждений, зачастую их участки имеют приусадебное озеленение, которое не учитывается в ходе расчета показателя из-за площадного ограничения в 1 га.

Рассматривая полученный картографический материал можно сделать *вывод* о неравномерности доступа к зеленым насаждениям, жители многоэтажных домов имеют больше зеленых пространств в пешей доступности в отличие от жителей частных домов. Подсчет распределения доступности зеленых насаждений проводился без учета численности населения в виду отсутствия статистически достоверных данных о жителях конкретных домов.

Сформированная нами карта применима не только для визуализации доступности горожан к зеленым насаждениям, но и для планирования размещения новых рекреационных зон, также для расчета показателя зеленой джентрификации, под которой понимают изменение территорий путем застройки земель и восстановления зеленых насаждений, что приводит к увеличению стоимости жилья, расслоению общества[6].Посредством анализа доступа к рекреационным зонам представляется возможным вычисление влияния близости зеленых пространств на кадастровую стоимость объекта недвижимости.

Библиографический список

1. Berdejo-Espinola V. Urban green space use during a time of stress: A case study during Amano, T., Fielding, K. S., Oh, R. R. Y., Fuller, R. A. // People and Nature. – 2021. – 3(3). – 597–609.

2. Bykowa, E. Modeling the size of protection zones of cultural heritage sites based on factors of the historical and cultural assessment of lands / E. Bykowa, I. Dyachkova // . – 2021. – Vol. 10, No.11

3. GurevaO. Provision of green spaces in urbanized areas of St. Petersburg // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science : 6, Politics, Industry, Science, Education, (St.Petersburg, 26–28 мая 2021 года.) – St. Petersburg, 2021. – С. 51-56.

4. Konijnendijk C.The 3-30-300 rule for urban forestry and greener cities, Cecil Konijnendijk// Biophilic Cities Journal. – 2021. – 4(2). – 38–44.

5. Mark J.Nieuwenhuijsen.The evaluation of the 3-30-300 green space rule, Mark J Nieuwenhuijsen, Payam Dadvand, Sandra Márquez, Xavier Bartoll, Evelise Pereira Barboza, Marta Cirach, Carme Borrell, Wilma L Zijlema // Environmental Research. – 2022. – 215(2). – 18–26.

6. Sharifi F. Green gentrification or gentrified greening: Metropolitan Melbourne. / Sharifi,F., Nygaard, A., Stone, W. M., Levin, I.// Land Use Policy. – 2021. – 108 – 23-29.

the COVID-19 pandemic in Brisbane, Australia / Berdejo-Espinola V., Suárez-Castro, A. F.,

7. Urbangreenspacesandhealth: areviewofevidence :WorldHealthOrganization: Report / RegionalofficeforEurope – Copenhagen, 2016 – URL: http://mic.org.ru/index.php (датаобращения: 10.04.2023). – Текст: электронный.

8. Wang R. Visible green space predicts emotion: Evidence from social media and street view data/ Wang, R., Browning, M. H. E. M., Qin, X., He, J., Wu, W., Yao, Y., Liu, Y //AppliedGeography. – 2022. – 148 – 137-145.

9. Быкова Е.Н., Хайкин М.М., Шабаева Ю.И., Белобородова М.Д. Развитиеметодологии экономической оценки земельных участков для добычи и переработки твердыхполезных ископаемых // Записки Горного института. – 2023. – Т. 259. – С. 52-67.

10. Быкова, Е. Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определенииистоимости земель / Е. Н. Быкова // Записки Горного института. – 2021. – Т. 247. – С. 154-170.

11. Ковязин, В. Ф. Информационно-аналитические технологии кадастра растительныхресурсов Санкт-Петербурга / В. Ф. Ковязин, М. Е. Скачкова, П. А. Лебедев. – Санкт-Петербург : СПб-каталог.рф, 2015. – 216 с.

12. Ковязин, В. Ф. Экологическая и кадастровая оценка лесных земель и почв / В.Ф.Ковязин, В. Г. Гореликов // Записки Горного института. – 2013. – Т. 204. – С. 138-146.

13. Скачкова, М. Е. Оценка уровня комфортности объектов озеленения урбанизированных территорий / М. Е. Скачкова, К. М. Копалина // Вестник СГУГиТ(Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2020. – Т. 25, № 2. –С. 244-258.

УДК332.122

Кострицина М.Н. доцент, primarita@yandex.ru
Полковникова Л.Р., студент, fiksik99l@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, г.Барнаул

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ МОНОГОРОДОВ С УЧЕТОМ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАДООБРАЗУЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ (НА ПРИМЕРЕ АЛТАЙСКОГО КРАЯ)

Аннотация: Среди населенных пунктов Российской Федерации особое место занимают монопрофильные города (моногорода), численность которых в настоящее время составляет более трехсот поселений. Их уникальность, в первую очередь, обусловлена наличием градообразующих предприятий, оказывающих существенное влияние на демографические, социально-экономические, экологические и иные условия, сложившиеся в городе. Также следует отметить, что на современном этапе, для большинства градообразующих предприятий характерен быстрый темп изменения их показателей, вызывающий отклик со стороны жизнедеятельности моногорода. В связи с этим, обусловлена не только необходимость повышения объективности результатов земельно-оценочных работ в монопрофильных городах, но и изучение чувствительности их рынка недвижимости к смене состояния градообразующей отрасли.

Ключевые слова: моногород, градообразующее предприятие, социально-экономическое состояние, устойчивое развитие.

ASSESSMENT OF THE LANDS OF SINGLE-INDUSTRY TOWNS TAKING INTO ACCOUNT THE PERFORMANCE INDICATORS OF CITY-FORMING ENTERPRISES (ON THE EXAMPLE OF THE ALTAI TERRITORY)

Abstract: Among the settlements of the Russian Federation, a special place is occupied by single-industry towns (single-industry towns), the number of which currently amounts to more than three hundred settlements. Their uniqueness is primarily due to the presence of city–forming enter-

prises that have a significant impact on the demographic, socio -–economic, environmental and other conditions prevailing in the city. It should also be noted that at the present stage, the majority of city-forming enterprises are characterized by a rapid rate of change in their indicators, causing a response from the life of a single-industry town. In this regard, it is necessary not only to increase the objectivity of the results of land appraisal works in single–industry cities, but also to study the sensitivity of their real estate market to the change in the state of the city-forming industry.

Keywords: single-industry town, city-forming enterprise, socio -–economic condition, sustainable development

Моногород представляет собой сложную структуру, в которой город и предприятие неразрывно связаны друг с другом. Причем предприятие несет в себе не только экономическую, но и социальную функцию, обеспечивая условия жизнедеятельности в населенном пункте.

На сегодняшний день, согласно Распоряжению Правительства РФ от 29.07.2014 №1398-р «Об утверждении перечня монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов)», в Российской Федерации насчитывается 321 городов, отнесенных к группе монопрофильных [5]. Данное распоряжение подразделяет моногорода по их социально-экономическому положению на три группы: (рисунок 1)

- Первая категория «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением (в том числе во взаимосвязи с проблемами функционирования градообразующих организаций)» включает в себя 95 населенных пункта.
- Вторую категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода), в которых имеются риски ухудшения социально -–экономического положения» составляют 154 города и поселка городского типа.
- К третьей категории «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) со стабильной социально-экономической ситуацией» отнесен 72 моногород [2].

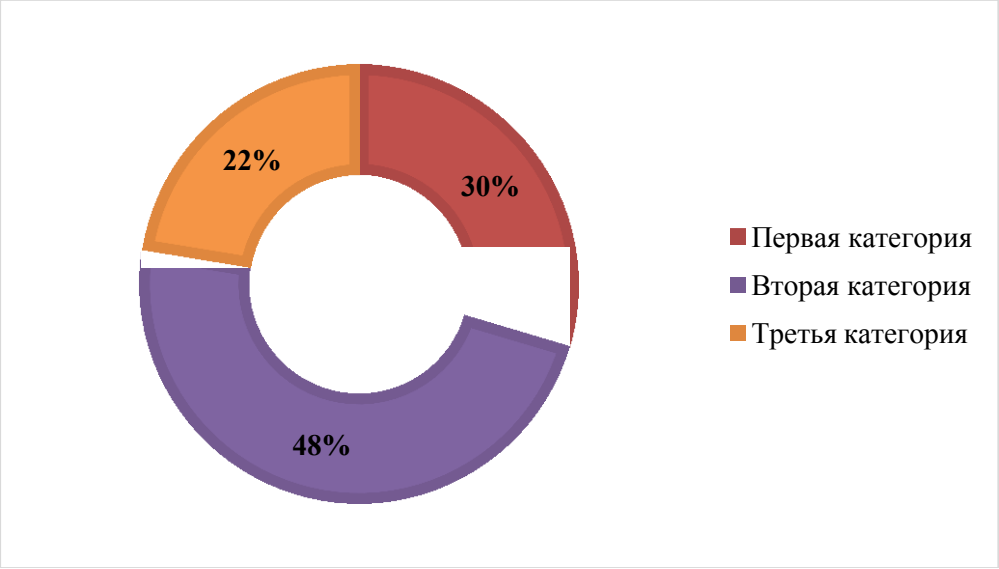


Рисунок 1 – Классификация моногородов по социально-экономическому положению

Кроме того, на федеральном уровне периодически разрабатываются и внедряются комплексные инвестиционные планы всестороннего развития и модернизации моногородов. С другой стороны, наличие индивидуальных программ развития монопрофильных городов подтверждают особенности функционирования таких населенных пунктов. Это указывает на необходимость применения специальных методов и подходов для анализа жизнедеятельности различных сфер таких населенных пунктов. В частности, это касается изучения процесса

формирования и функционирования их рынка недвижимости, который зависит от макроэкономической среды города [3].

Как видно из представленных данных, сейчас в нашей стране для большинства городов, отнесенных к группе монопрофильных, характерна нестабильная социально-экономическая ситуация (78% от общего числа). Менее чем в трети населенных пунктов ситуация признана стабильной. Учитывая то, что под социально-экономическим положением понимается совокупность таких характеристик, как инфраструктурная оснащенность территории, эффективность экономики, финансовое состояние предприятий, также прочие важнейшие социальные показатели, отражающие уровень и качество жизни городского населения, представленная градация свидетельствует о наличии в моногородах большого количества проблем.

В то же время, если решать этот вопрос путем модернизации или реорганизации градообразующей отрасли, то нельзя исключать возможность сокращения рабочих мест, связанного с отсутствием у работников необходимой квалификации или переходом на роботизированное производство. Последствиями этого может стать увеличение уровня безработицы в населенном пункте [1].

Помимо группировки моногородов по их социально-экономическому состоянию, в различных источниках встречаются и иные критерии их классификаций (рисунок 3).

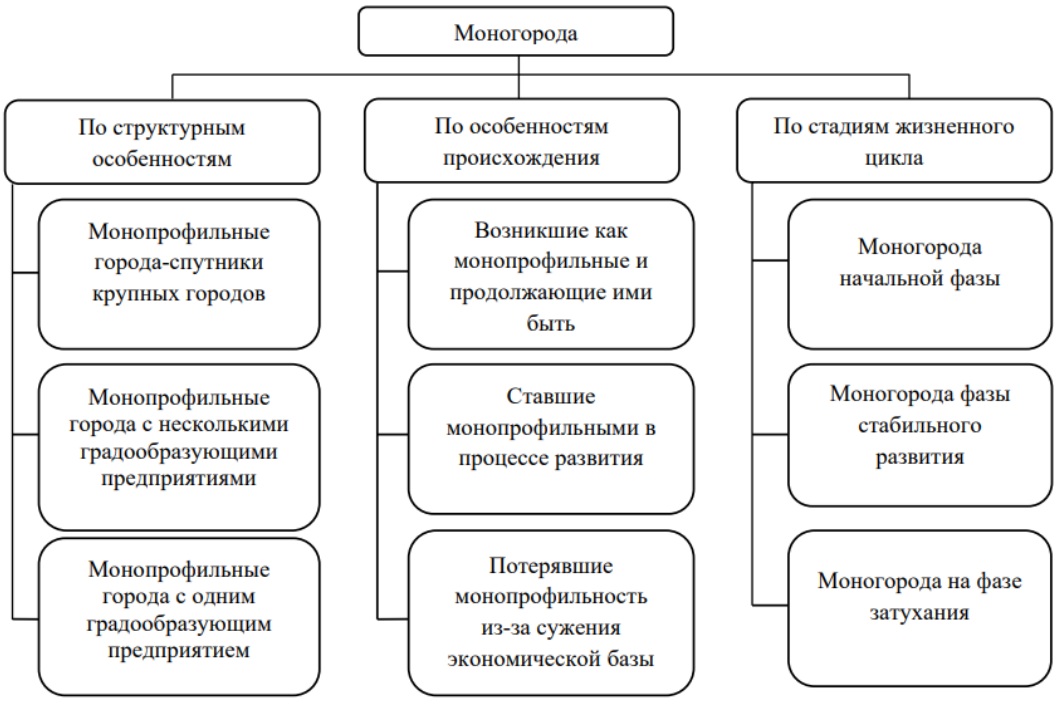


Рисунок 2 – Классификация моногородов по различным критериям

Из рисунка 2 видно, что моногорода, несмотря на общую специфику, обусловленную наличием градообразующего предприятия, являются в то же время различными. Так, эти населенные пункты могут иметь отличную друг от друга структуру градообразующей отрасли, историю происхождения или стадию жизненного цикла. Таким образом, моногорода имеют сложную структуру, и выделяются среди населенных пунктов Российской Федерации своей главной особенностью, связанной с наличием градообразующего предприятия.

Таким образом, градообразующая отрасль, помимо производственной нагрузки, ответственна и за социально-экономические условия в городе, при этом расходы на обеспечение условий жизнедеятельности населения включаются в себестоимость продукции. Соответственно, такая взаимосвязь приводит либо к высокой себестоимости производимых товаров и, как следствие, их низкой конкурентоспособности, либо к неудовлетворительным социально-экономическим показателям города. Все это оказывает негативное влияние как на мощность производства, так и на качество производимой продукции.

Большое количество проблем моногородов связано с сокращением доходов предприятий. Это влияет на экономику населенного пункта, существенно уменьшая налоговые поступления в бюджет и внебюджетные фонды, что порождает возникновение социальных проблем, в качестве которых исследователи выделяют следующие:

– сокращение инвестиций градообразующего предприятия в социальные программы развития населенного пункта;

– снижение расходов предприятия на социальную инфраструктуру моногорода;

– возникновение на предприятии задолженности по заработной плате или ее снижение;

– массовые увольнения, вызванные сокращением числа рабочих мест на градообразующем предприятии.

Все приведенные проблемы монопрофильных городов касаются как градообразующего предприятия, так и населенного пункта в целом, и отражают тесную взаимосвязь между ними. Исходя из этого, можно сделать вывод, что моногород имеет сложную структуру, в которой условия жизнедеятельности населенного пункта зависят от состояния градообразующей отрасли [4].

К монопрофильным муниципальным образованиям Российской Федерации (моногородам) распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.07.2014 № 1398-р отнесены 5 муниципальных образований Алтайского края (таблица 1).

Таблица 1 – Общая характеристика моногородов Алтайского края (на 01.01.2022)

Моногород	Численность населения, тыс.чел	Градообразующее предприятие
Алейск	25 380	ЗАО «Алейск-зерно-продукт»
Заринск	44 923	АО «Алтай-Кокс»
Новоалтайск	73 049	ОАО«Алтай-вагон»
Степное озеро	6 467	ОАО «Кучуксульфат»
Яровое	16 424	АО «Алтайский химпром»

Монопрофильные муниципальные образования региона включены во вторую группу моногородов, в которых имеются риски ухудшения социально-экономического положения.

Сфера промышленного производства является главной составляющей реального сектора экономики города Алейска. Градообразующем предприятием является ЗАО «Алейскзернопродукт» им. С.Н. Старовойтова. В структуре промышленного производства города пищевая и перерабатывающая отрасли занимают более 95%. В профильной отрасли занято 13% от общего числа занятых в экономике города которое, несмотря на сложные экономические условия, продолжают модернизировать и расширять производство.

Стабильны позиции и на продовольственном рынке, а именно ООО «Алейский хлебокомбинат -1», ООО «Алейский хлеб», ООО «Горизонт» (выработка мяса и субпродуктов),

Заринск – промышленный, транспортный центр района. В сфере промышленного производства на территории города Заринска градообразующим предприятием является АО «Алтай-Кокс», на долю которого приходится 90,6 % в общем объеме производства промышленной продукции. Предприятие производит около 13 % российского кокса.

Также ведущими промышленными предприятиями Заринска являются ООО «Холод», ООО «Заринский мясоперерабатывающий комбинат», ООО «Заринская сетевая компания».

В Новоалтайске доля промышленного производства, приходящегося на градообразующее предприятия ОАО «Алтайвагон», составляет около 86%. Предприятие специализируется на изготовлении и реализации железнодорожного подвижного состава, а также оказании услуг по ремонту и модернизации подвижного состава.

По статистическим данным Администрации города удельный вес работников на данном предприятии 16,9%, что соответствует условиям принадлежности к статусу моногорода. Также крупнейшими предприятиями на территории города Новоалтайска являются ОАО «Алтайкровля» (действует с 1980 года) – предприятие, ОАО «НЗЖБИ им. Г. С. Ивано-

ва», ОАО «Новоалтайский хлебокомбинат»), ОАО «Белоярский мачтопропиточный завод», ГУП «Новоалтайский завод мостовых конструкций», УП «Новоалтайский экспериментальный ремонтно-механический завод», АО «Новоалтайская типография».

Самым малым монопрофильным поселением региона является Степное Озеро. Численность приживающего в нем трудоспособного населения составляет лишь 3459 человек. Причем наиболее высокие показатели занятости населения на градообразующих предприятиях сформировались в двух городах Алтайского края (Заринск –20,6% и Степное Озеро – 35,6%).

Меньшие значения доли занятых на градообразующих предприятиях от общей численности трудоспособного населения города в других городах обусловлены следующим. В Новоалтайске и Алейске развиваются иные сферы промышленного производства, и происходит формирование многоотраслевого производственного комплекса. В г.Алейске основой его формования стало развитие перерабатывающих производств. В г.Новоалтайске промышленные производства формируются на базе ранее существующих производств, а также развивается сфера услуг. В г. Яровое незначительное влияние градообразующего предприятия на экономику моногорода обусловлено его пост кризисным восстановлением. В настоящее время АО «Алтайский химпром» имеет минимальные объемы производства[4]

Подводя итог, можно сказать, что проведенная выше оценка показала, что отнесение моногородов к определенной категории подтверждается их социально-экономическими показателями, а также уровнем развития промышленности. Так, моногорода Заринск и Новоалтайск в 2018 г. получили статус территорий опережающего социально-экономического развития.

Для целей определения монопрофильных населенных пунктов возможно выделить два подхода.

Первый подход является количественным и состоит в том, что к моногородам относятся населенные пункты, имеющие одно предприятие (с численностью занятых больше 5000 человек), на котором работает больше 50% общей численности населения данного пункта.

Второй подход основан на взаимосвязи деятельности предприятия с доходной частью местного бюджета.

Если доля доходов, поступающая от этого предприятия, выше 30% доходной части городского бюджета, то такое предприятие можно отнести к градообразующему, а населенный пункт -–к моногороду. До настоящего времени четкое определение понятия «моногород» не сформулировано.

Официальные критерии для отбора монопрофильных городов тесно связаны с условиями выделения градообразующих предприятий и сформулированы следующим образом:

–наличие одного предприятия, обеспечивающего доходами более 25% занятых в данном населенным пункте;

–наличие в населенном пункте группы предприятий, взаимосвязанных в рамках единого производственно-технологического процесса или обслуживающих один и тот же рынок, и обеспечение такой группой предприятий доходами более 25% занятых в данном населенном пункте;

–наличие в городе предприятия или группы производств одной и той же отрасли, обеспечивающих более 50% общего объема промышленного производства в данном городе.

Большинство градообразующих предприятий являются основой российской экономики, определяют ее структуру и конкурентоспособность. Однако существует немало монопрофильных городов, находящихся на сегодняшний день в сложной экономической ситуации, но обладающих сложившейся годами ресурсной базой и профессиональными кадрами.

Библиографический список

1. Верещагина, Т. А. О сущности и классификации моногородов / Т. А. Верещагина, К. А. Трушкина // Проблемы и перспективы экономики и управления: материалы IV Междунар. науч. конф. (г. Санкт-Петербург, декабрь 2015 г.). — Санкт-Петербург: Свое издатель-

ство, 2015. — С. 172-176. — URL: https://moluch.ru/conf/econ/archive/171/9258/ (дата обращения: 08.04.2023).

2. Замятина Н.Ю., Пилясов А.Н. Монопрофильные города России: блокировки и драйверы инновационного поиска // Форсайт. – 2016. – Т. 10. – № 3. – С. 53–6

3. Кострицина, М.Н. Государственный кадастровый учет земельных участков в городе Барнаул / М. Н. Кострицина // Основные принципы развития землеустройства и кадастров: сб. материалов XVII Всерос. науч.-практ. конф,(Новочеркасск, 2020 г.) – С. 115–121.

4. Микрюков Н.Ю. Монопрофильные поселения России в системах городского расселения // Региональные исследования. – 2015. – № 3 (49). – С. 99–107.

5. О перечне монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов) (с изменениями на 21 января 2020 года): распоряжение Правительства РФ от 29 июля 2014 г. № 1398-р URL: https://docs.cntd.ru/document/420210942 (дата обращения: 04.03.2023).

УДК 332.64

Кострицина М.Н. доцент, primarita@yandex.ru
Трофимов В.Н. студент vice8817@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. НОВОАЛТАЙСКА

Аннотация. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости, в частности жилой, в настоящее время является достаточно сложным, неоднозначным и в связи с этим определенной степени уникальным процессом, поскольку найти два абсолютно идентичных объекта практически невозможно. Анализ имеющейся на настоящий период времени рыночной стоимости жилой недвижимости города Новоалтайска позволяет определить особенности, состояние и тенденции развития рынка недвижимости как данного города, так и Алтайского края в целом.

Ключевые слова: Жилая недвижимость, рыночная стоимость, инфраструктура, факторы

Annotation. Determining the market value of real estate, in particular residential, is currently a rather complex, ambiguous and, therefore, to a certain extent, unique process, since it is almost impossible to find two absolutely identical properties. An analysis of the current market value of residential real estate in the city of Novoaltaisk allows us to determine the features, state and development trends of the real estate market both in this city and in the Altai Territory as a whole.

Keywords: Residential real estate, market value, infrastructure, factors

Недвижимость (недвижимое имущество) – реальная земельная и вся материальная собственность, включающая все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к ней [1]. По своей природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют, имущества являются недвижимыми [2]. В общем случае недвижимость – это земельные участки и все то, что с ними прочно связано. Главное состоит в том, что перемещение объектов, находящихся на земле, без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [5].

Нормативно-правовое толкование недвижимости приводится в ст. 130 Гражданского кодекса РФ, согласно которой к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что

прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1]. Также, в силу высокой стоимости и обязательной государственной регистрации прав, к недвижимости относятся морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Следует подчеркнуть, что отнесение объекта недвижимости к тому или иному виду напрямую влияет на его стоимость. Стоимость недвижимости – понятие неоднозначное. В рыночной экономике оценка недвижимости может проводиться с разными целями, которым соответствуют различные виды стоимости. Профессора А. Г. Грязнова, М. А. и Федотова другие авторы указывают на то, что стоимость недвижимости, как и любого товара, имеет две формы проявления – потребительскую и меновую [3], которые, соответственно, являются выражением стоимости в пользовании и стоимости в обмене. Формами проявления стоимости в обмене выступают рыночная, ликвидационная, залоговая, страховая, арендная, утилизационная, стоимости в пользовании – инвестиционная, балансовая и налогооблагаемая формы. Помимо вышеперечисленных видов стоимости объектов недвижимости Н. А. Матюшенкова выделяет также стоимость замещения и восстановительную стоимость [4].

В теории оценки стоимости объектов недвижимости выделяют три основных подхода: затратный; рыночный (сравнительный); доходный.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости — это полученный на определенную дату результат оценки объекта, определяемый в соответствии с № 237-ФЗ. Понятие рыночной стоимости гораздо более широкое и прямо зависит от спроса на рынке недвижимости, объема предложения и состояния конкретного жилья, тогда как кадастровая стоимость главным образом обусловливается ценовой политикой отдельного региона.

В отличие от рыночной, в кадастровой стоимости не учитываются индивидуальные характеристики жилья, например состояние ремонта и сантехники, вид из окна и т.д. Местоположение, год постройки и состояние дома влияют как на рыночную, так и на кадастровую стоимость объекта.

Определение рыночной стоимости может потребоваться при: покупке или продаже недвижимости; получении недвижимости по наследству; страховании недвижимости; оформлении кредита под залог недвижимости, в том числе при ипотеке; решении спорных вопросов с недвижимостью; установлении стоимости имущества должника-банкрота; установлении стоимости безвозмездно полученных ценностей; установлении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал.

Во всех этих случаях вам может потребоваться не только установить реальную стоимость жилой недвижимости, но и иметь ее документальное подтверждение. Важно, что при совершении сделок с имуществом несовершеннолетнего ребенка необходимо одобрение органов опеки и попечительства. Оценка для опеки— это определение рыночной стоимости объекта, доля в котором или собственником которого является несовершеннолетний ребенок

Основные параметры, которые могут в ту или иную сторону менять рыночную стоимость жилой недвижимости, можно разделить на ключевые и второстепенные.

Общие критерии оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости: конъюнктура рынка, состояние спроса и предложения на подобные объекты; типовое или уникальное жилье, тип постройки, спрос на серию дома; расположение жилья; транспортная инфраструктура и перспективы ее развития; экологическая обстановка; социальная и коммерческая инфраструктура района: поликлиники, школы, торговые центры, парки.

Существенные факторы, влияющие на рыночную стоимость жилой недвижимости: площадь квартиры, количество комнат ;этажность дома и расположение квартиры на конкретном этаже; наличие лифта/лифтов; стандартная или индивидуальная планировка; техническое состояние, наличие современного ремонта; соотношение общей и жилой площадей, площадь кухни; наличие раздельного или совмещенного санузла или нескольких санузлов в помещении.

Второстепенные факторы— высота потолков, вид из окон, наличие балкона или лоджии.

Эти факторы не так важны, как вышеперечисленные, однако для конкретного покупателя именно они могут выходить на первый план при выборе объекта. Их также обязательно учитывают при определении рыночной стоимости жилой недвижимости.

Ниже приведена динамика изменения средней стоимости одного квадратного метра квартиры на рынке недвижимости в России в разрезе первичного и вторичного секторов жилой недвижимости за последние 5лет (рис. 1).

Анализируя полученные данные представленного графика, можно видеть, что до 2019 года рынок находился в относительно стабильном состоянии. При этом мы могли наблюдать незначительный рост показателей со средними темпами за год примерно в диапазоне от2% до7%. Однако, данные тенденции стали меняться в связи с переходом в2019 российских девелоперов от ранее действовавших условий долевого строительства к вновь введенному в этот период проектному финансированию, которое стало действовать с использованием счетов эскроу. Это повлекло за собой то, что средняя цена за квадратный метр стала расти значительно большими темпами.

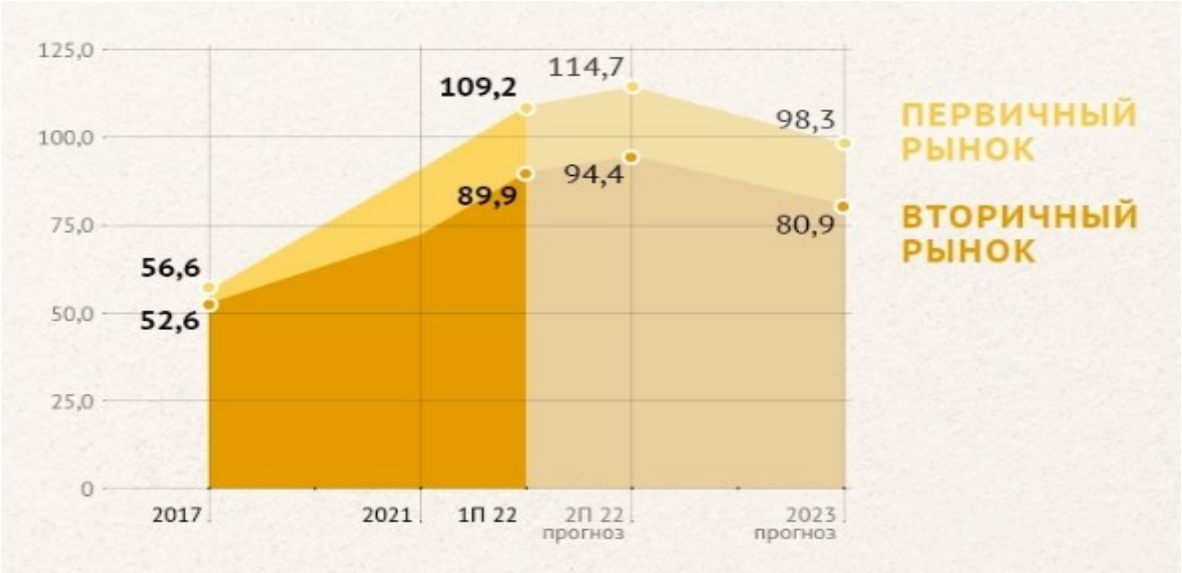


Рисунок 1 – Динамика цен на жилую недвижимость тысруб/м^2

Новый механизм работы рынка повлек за собой необходимость кредитования застройщиков. Следствием данных процессов стало увеличение дополнительных расходов и как следствии дальнейший результат –повышение темпов роста цен на недвижимость.

Как показывает анализ статистических данных, в течение 2022 года рынок недвижимости и в целом по Алтайскому краю, и в частности по г. Новоалтайску испытывал целый ряд негативных последствий, корни которых лежат в работе предшествующих двух лет. За данный год на лицо процесс снижения роста влияния негативных тенденций, а также можно видеть рост определенных показателей, которые могут стать драйверами, дающими надежду на восстановление и возможности роста данной отрасли в ближайшем будущем. Рассматривая данные статистика макроэкономических показателей 2022 года России, в качестве которых были рассмотрены темп роста ВВП и размер инвестиций в основной капитал, в анализируемом периоде наблюдаем тенденцию замедления падения в сравнении с предшествующими годами. Нельзя не отметить при этом, что данные показатели находятся в отрицательной зоне, а показатель инфляции, имеет результат выше целевого на 4 % от прогнозного значения. При этом, видим, что располагаемые действительные доходы населения Российской Федерации имеют тенденцию к негативной динамике. Однако это не помешало в 2022 году застройщикам повысить тенденцию к росту объемов строительства объектов недвижимости по сравнению с объемами предыдущих годов.

В Алтайском крае на рынке, исследуемой нами жилой недвижимости сложилась такая ситуация: в данный период времени объем инвестиций в основной капитал из всех имеющихся в распоряжении источников финансирования за 2022 год в общей сумме составил 3698 млн. руб. что по итогу составило 108,9% -в действующих и 107,9% - в сопоставимых ценах относительно 2021 года. Рассматривая более детально, можно видеть, что в данном периоде в целом по региону были освоены в частности: средства федерального бюджета – 105,8 млн. руб. (что составило 108%), из средств краевого бюджета – 21,5 млн. руб. (или порядка 61,3%), из ресурсов внебюджетных источников – 3429,2 млн. руб. (это около 109,6%), в том числе за счет кредиты банков – 148,8 млн. руб. (порядка 194%). Результатом 12 месяцев 2022 истекшего года стало введение в эксплуатацию порядка 55,2 тыс. кв. м объектов жилой недвижимости.

Помимо этого, результаты данных статистика показали, что по договорам в 2022 году в собственность Алтайского края было приобретено 183 объектов жилых помещения для различных категорий граждан края, на общую сумму, которая составила 211120,2 тыс. рублей (из них в том числе 126293 тыс. рублей было получено за счет средств федерального бюджета, за счет краевого бюджета было получено 84827,2 тыс. рублей).

Обобщая выводы, можно видеть, что в целом рынок жилой недвижимости как Алтайского края, так и в частности г. Новоалтайска имеет тенденции находится в стагнации. Стагнацией можно назвать такую стадию состояния экономики или ее части, которая характеризуется застоем производства, торговли и других сфер на протяжении длительного периода. В случае если речь идет об отрасли жилой недвижимости, то речь идет о застое именнов этом секторе развитии данного рынка. На сегодняшний день основным вероятным стимулом развития данного отраслевого рынка может стать по большей части реализация федеральных программ.

Из общих статистических данных можно констатировать следующие факты, что самая дорогая недвижимость Алтайского край расположена непосредственно в его столице в городе Барнауле. Далее по общей сумме стоимости объектов рынка жилой недвижимости следует г. Новоалтайск, на третьем месте мы видим город Бийск. При этом самая не дорогая недвижимость находится в г. Славгород. Факторами динамики имеющихся изменений стоимости жилой недвижимости на действующем вторичном рынке становятся: имеющиеся в наличии производственных территорий, которые способствуют притоку или оттоку населения, наличие учебных заведений и факторы интенсивности строительства объектов жилых помещений.

Город Новоалтайск находится в близи от столицы края, в северо-восточной его части. Территориально данный городской округ занимает площадь равную 7951,3 Га., при этом численность населения составляет порядка 74 тыс. чел.

К преимущества данной территории можно отнести:

- возможности выгодного географического расположения, а именно: в центре южной части Сибири между такими крупными городами как Новосибирском, Барнаулом, Кемерово и Новокузнецком;

-город имеет значительное количество резервов необходимых для возможности обеспечения потенциальных инвесторов такими ресурсами как электроэнергия, газ и водой;

- качественный кадровый потенциал. К нему за счет близости расположения можно рассматривать населения обеих городов Новоалтайска и Барнаула.

Расположение Новоалтайска в непосредственной близости в 12 км к востоку от столицы региона, исторически сложившиеся давние тесные бытовые, производственные, экономические и социально- культурные связи с краевой столицей г. Барнаулом, наличие экономически развитой производственной сферы, выгодное территориальное расположение анализируемого города, определяют его большое значение для экономики всего края как крупного и важного железнодорожного узла, а кроме того и производственного, промышленного и транспортного центра.

Рыночная стоимости объектов жилой недвижимости г. Новоалтайска формируется во много под действием фактора наличия на данной площади крупных предприятий. В частности это: сортировочная железнодорожная станция Алтайская, ряд предприятий Западно-Сибирской железной дороги, в городе функционирует логистический распределительный центр сети магазинов «Мария-Ра», это предприятие ОАО «Алтайвагон», ОАО «Новоалтайский завод железобетонных изделий имени Г. С. Иванова», расположенный в городе, ОАО «Белоярский мачтопропиточный завод» (до 1959 года являлся шпалопропитывающим и принадлежал МПС), ЗАО «Алтайкровля», ряд предприятий ГУП «Алтайавтодор».

Особенности рынка недвижимости данного города является то, что значительную часть -–порядка 30% покупателей квартир в Новоалтайске становятся приезжие люди. Стимулом к покупке становятся: близкое расположение Новоалтайска от краевой столицы, более низкая по отношению к столице цена недвижимости, при этом довольно развитая инфраструктура города.

К особенности рынка жилой недвижимости можно отнести то, что город застраивается чаще всего точечными объектами и целыми микрорайонами.

Статистика по средней стоимости жилой недвижимости г. Новоалтайска в динамике за последний период представлена на рисунке 2.

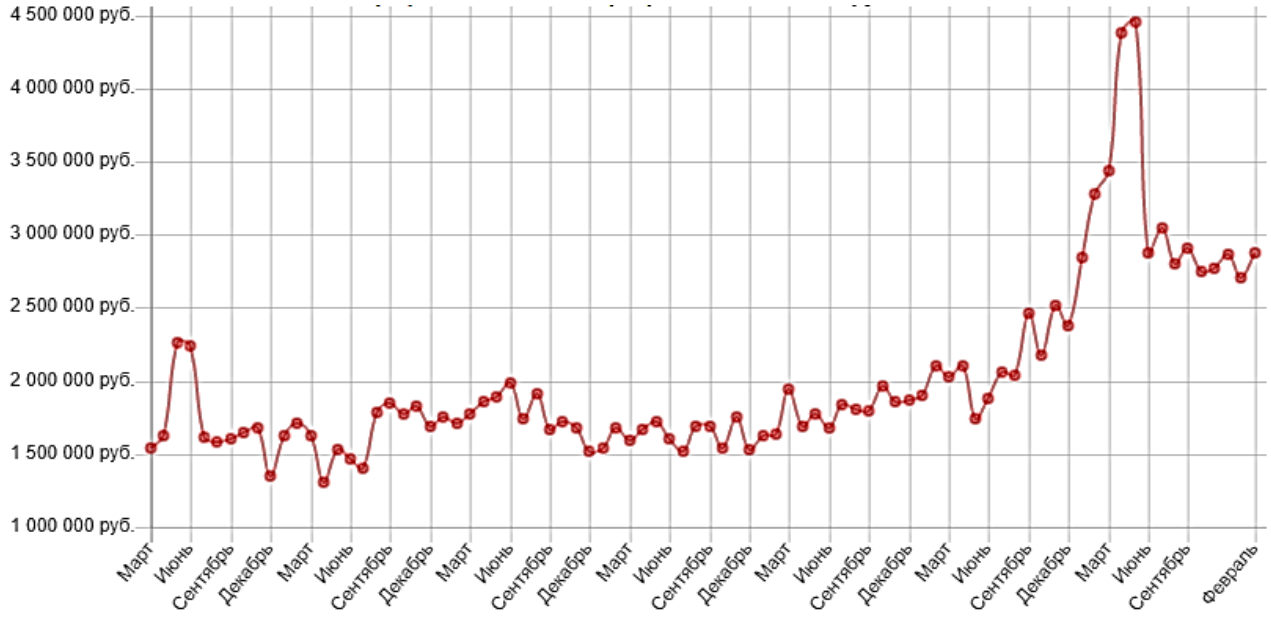


Рисунок 2 – Средняя стоимость жилой недвижимости г. Новоалтайска за последний период

Особенности рынка недвижимости г. Новоалтайска позволяют недвижимости города, расти в состоянии нестабильности на рынке жилой недвижимости. В частности, анализируя данные видим, что средняя стоимость квартиры в Новоалтайске за март 2023 составила 2 878 314 руб., то есть рост составил +6%относительно января.

Анализ средней стоимости квартир, в зависимости от числа комнат, представлен в таблице 2.

Таблица 1 - Средняя стоимость квартир, в зависимости от числа комнат, руб./м^2

Комнат	Цена за квартиру, руб..	Стоимость, руб/м^2
1-комн.	2 332 931	73 942
2-комн.	2 918 916	62 744
3-комн.	3 392 174	54 783
4-комн.	3 510 430	46 263

Анализируя данные таблицы, видим, что цена за однокомнатную квартиру составляет примерно 2 млн. 300 тыс. руб. При этом цена за квадратный метр жилой недвижимости тем ниже, чем больше комнат в данном объекте.

Таким образом рыночная стоимость жилой недвижимости— это цена, за которую объект может быть продан в условиях положения свободного рынка и с учетом конкуренции за период, соответствующий среднему сроку экспозиции. Изучаемый показатель отражает непосредственно текущую ситуацию на рынке и может зависеть от политического, экономического, социального положения и других условий. Анализ профильной литературы позволил выявить неоднозначность трактовок ключевого понятия исследуемой области – недвижимость. Кроме того, было определено многообразие существующих видов недвижимости, стоимости объектов недвижимости, принципов, подходов и методов ее оценки. Рыночная стоимость жилой недвижимости г. Новоалтайска формируется под действием таких факторов, как близость расположения к столице края, высокая развития инфраструктуры, значительное количество вновь приезжающих и ряда других. Результатом этого становится то, что хотя город и расположен в непосредственной близости от краевой столицы, и зачастую добраться из него становится проще, чем из отдаленных районом г. Барнаула, при этом объектом жилой недвижимости в Новоалтайске несколько ниже, чем в краевой столице.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

2. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости/ В. А.Горемыкин, Э. Р Бугулов.: учеб. – М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 1999. – 592 с. -–ISBN 5-89568-143-3.

3. Кострицина М.Н. Анализ рыночной и кадастровой стоимости объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Бийска. В сб.: Аграрная наука -–сельскому хозяйству. Сб. мат. XVII Межд. науч.-практ. конф. В 2-х книгах. Барнаул, 2022. С. 388-390.

4. Матюшенкова, Н. А. Экономика недвижимости/ Н. А. Матюшенкова: конспект лекций. – Юрга: Изд-во ЮТИ ТПУ, 2007. – 108 с . -–URL: http://www.aup.ru/books/m94/.

5. Мельникова, О. В. Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости недвижимости/ О. В.Мельникова, Мальцева К. А. // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2022. – № 01 (январь). – 0,6 п. л. – URL: http://ekoncept.ru/2022/223001.htm

УДК 332.622

Крапивина С.А. магистр, krapivina.sa@dvfu.ru
Кияшко Г.А. доцент, к.г.-м.н.,kiyashko.ga@dvfu.ru
Дальневосточный федеральный университет, Владивосток

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДЕ ВЛАДИВОСТОКЕ

Аннотация: В данной статье рассматриваются вопросы несоответствия значений кадастровой стоимости земельных участков и рыночной стоимости, что приводит к массовому оспариванию кадастровой стоимости в городе Владивостоке. Сделаны выводы по влиянию сложности рельефа на ценовые факторы расчета стоимости земельного участка.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, оспаривание, земельные участки, рельеф местности, геоинформационные системы.

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE MARKET VALUE AND CADASTRAL VALUE OF LAND PLOTS IN THE CITY OF VLADIVOSTOK

Abstract: This article deals with the issues of inconsistency between the values of the cadastral value of land plots and the market value, which leads to a massive contestation of the cadastral

value in the city of Vladivostok. Conclusions are made about influence of relief complexity on price factors of land lot cost calculation.

Keywords: cadastral value, market value, contestation, land plots, terrain relief, geographic information systems.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости зачастую на практике не соответствует рыночной стоимости и в некоторых случаях может превышать ее в десятки раз. Основной причиной таких расхождений является невозможность детально подойти к расчёту стоимости конкретного участка при массовой кадастровой оценке.

В результате, владелец земельного участка сталкивается с необходимостью выплачивать земельный налог исходя из кадастровой стоимости земельного участка, существенно превышающей рыночную стоимость [5].

В случае завышенной кадастровой стоимости, согласно законодательству об оценочной деятельности, остается возможность оспаривания результатов государственной кадастровой оценки в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [1].

В рамках проведенного исследования авторами были использованы материалы по 100 земельным участкам, расположенным в разных районах города Владивостока и положительно оспоренных в разное время. Материалы взяты из фонда открытых данных государственной кадастровой оценки на сайте «Росреестр».

Для изучения пространственного распределения положительно оспоренных земельных участков на территории города Владивостока использовалась программа QGIS, которая часто применяется для создания слоев с пространственными объектами [4]. В данной программе был создан слой с оцифрованными административными районами города Владивостока. А также, на основе вышеуказанных данных по оспариванию был создан слой с земельными участками, отображающимися в виде точечных объектов. Далее, созданный слой был помещен на интерактивную информационную карту Владивостока, что позволило изучить расположение объектов по районам города. Результаты работ представлены на рисунке 1.

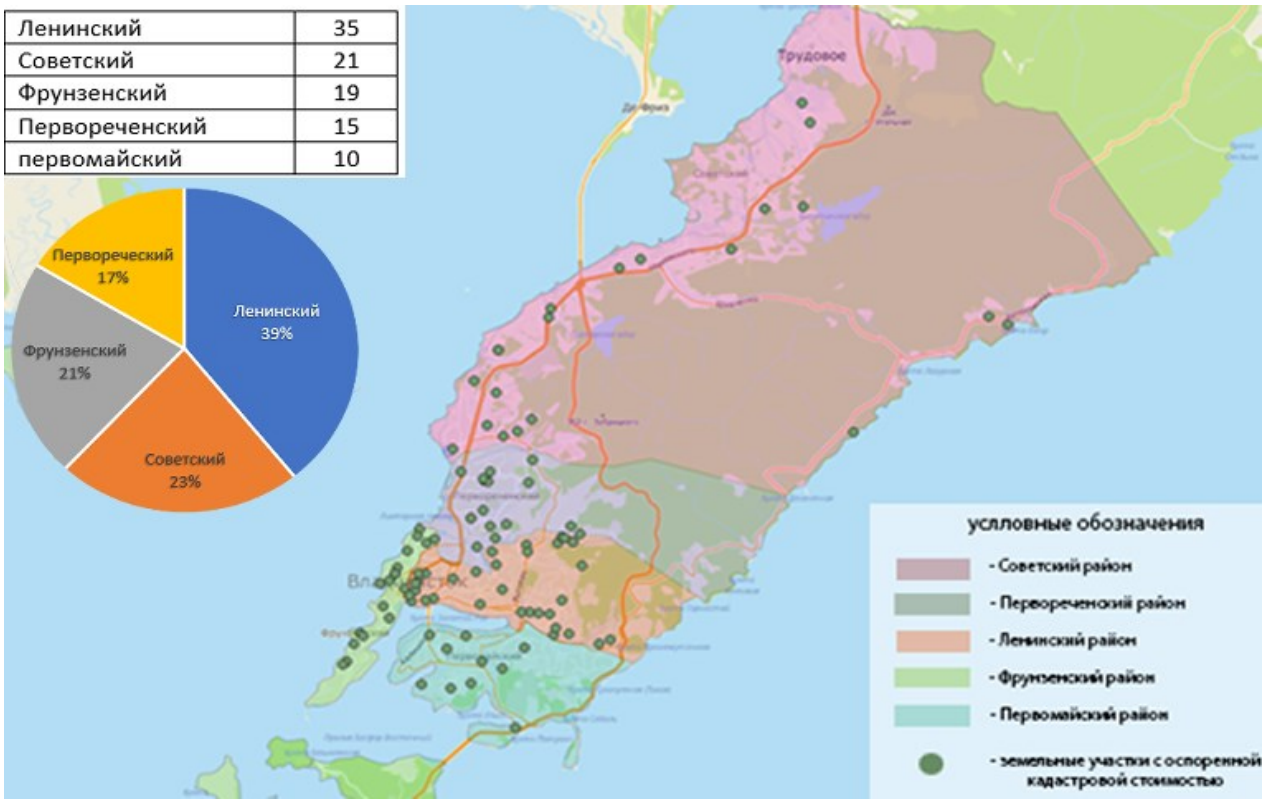


Рисунок 1 – Карта города Владивостока с объектами рыночной оценки для оспаривания кадастровой стоимости

По результатам оспаривания кадастровой стоимости исследуемых участков снижение кадастровой стоимости достигало 60%. Для выявления закономерностей снижения стоимости на территории города Владивостока был проведен сравнительный анализ результатов оспаривания по различным характеристикам.

Однако, поскольку земельные участки, отмеченные на рисунке 1, имеют разные виды разрешенного использования (далее – ВРИ), сначала для корректности сравнения были отобраны земельные участки с одинаковыми и часто встречающимся ВРИ – «Для размещения объектов складского назначения». Кроме того, оспаривание кадастровых стоимостей выделенных объектов недвижимости были проведены в разные года, поэтому для осуществления корректного анализа были раздельно рассмотрены объекты, оценённые в 2015 году и 2020 году.

Для наглядности был создан слой с объектами оценки единого вида разрешенного использования для оспаривания кадастровой стоимости, где объекты, оцененные по разным методикам, выделены разными цветами (Рисунок 2).

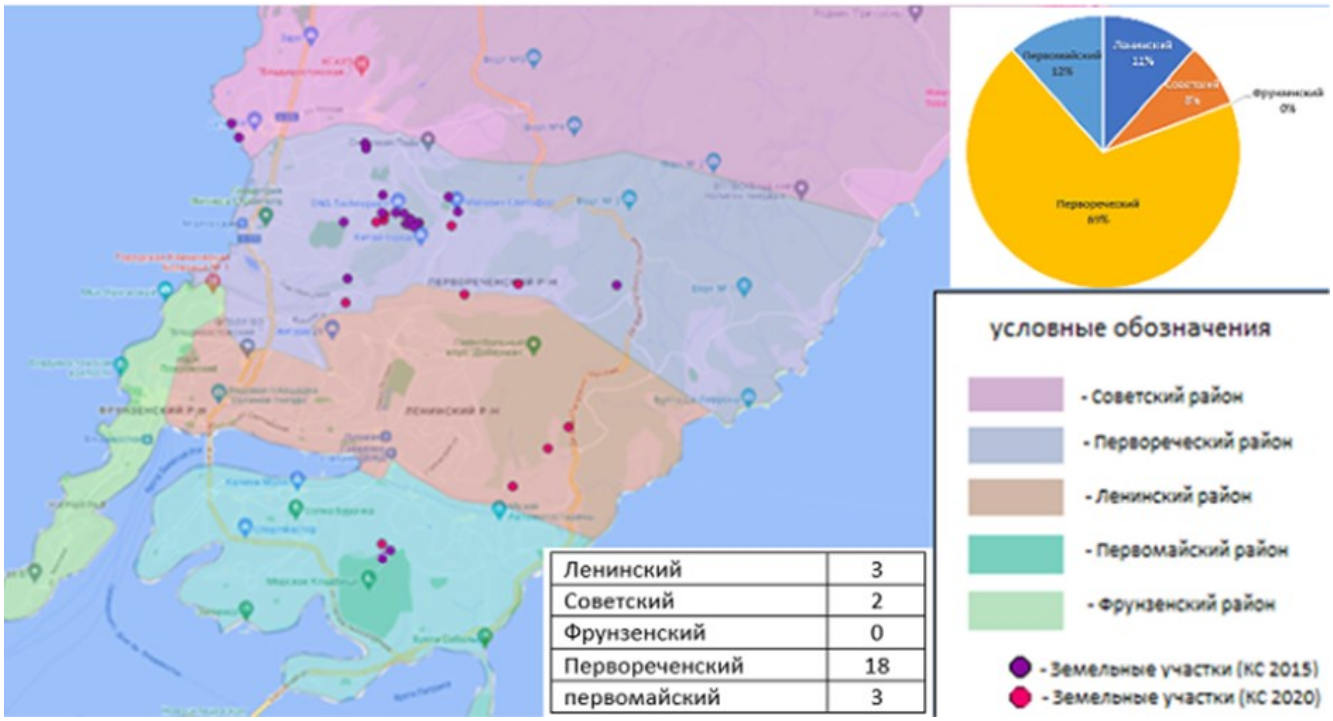


Рисунок 2 – Карта города Владивостока с объектами оценки единого вида разрешенного использования для оспаривания кадастровой стоимости

Из карты можно увидеть, что больше всего объектов недвижимости с ВРИ «Для размещения объектов складского назначения» расположено в Первореченском районе города Владивостока, далее единично в других районах.

Для сравнения результатов кадастровых стоимостей и результатов их оспаривания были выбраны объекты недвижимости в Первореченском районе города, в котором для сравнительного анализа были отобраны 4 земельных участка, близко расположенных друг к другу у подножья сопки Холодильник, однако рассчитана и оспорена кадастровая стоимость была в разное время-в2015 г. (Таблица 1)и в 2020 г. (Таблица 2).

На основе табличных данных можно сделать вывод о том, что несмотря на близкое расположение земельных участков друг к другу и идентичных значений удельного показателя кадастровой стоимости, значения удельного показателя рыночной стоимости, различаются [2]. Снижение стоимостей этих земельных участков значительны и достигают 60%. Все эти участки находятся на склоне сопки и, вероятно, такое снижение стоимости вызвано сложным рельефом территории[3].

Таблица 1 – Характеристика земельных участков, оцененных в 2015г.

Наименование	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Ориентир земельного участка	ул. Днепровская, 94	ул. Днепровская, 92	ул. Выселковая, 39в	ул. Выселковая, 58
Пригодность для использования по назначению	Форма участка: сложная. Рельеф сложный, уклон более 25%	Форма участка: сложная. Рельеф сложный, склон с уклоном 25-35 %.	Форма участка: сложная. Рельеф сложный, склон с уклоном 15-20 %	Форма участка: сложная. Рельеф сложный, уклон 15-25 %
Дата кадастровой оценки	01.02.2015 г.			
Площадь, кв.м	6 282	10 623	12 000	15 000
Кадастровая стоимость, руб.	19 912 620,78	33 672 679,17	38 037 480,00	47 546 850,00
УПКС, руб./кв.м.	3 169,79			
Рыночная стоимость, руб.	10 349 000,00	12 514 000,00	14 592 000,00	17 880 000,00
УПРС, руб./кв.м.	1 647,41	1 178,01	1 216,00	1 192,00
Снижение стоимости, %	-48,03	-62,84	-61,64	-62,39

Для дальнейшего исследования, автором было рассмотрены те же 4 земельных участка в Первореченском районе у подножья сопки Холодильник, оцененных в 2020 году и также повторно оспоренных (Таблица 2).

Таблица 2 – Характеристика объектов исследования, оцененных в 2020 г.

Наименование	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Ориентир земельного участка	ул. Днепровская, 94	ул. Днепровская, 92	ул. Выселковая, 39в	ул. Выселковая, 58
Пригодность для использования по назначению	Форма земельного участка: сложный многоугольник. Рельеф сложный, представляет собой сопку, склон с уклоном более 25 %	Форма земельного участка: сложный многоугольник. Рельеф сложный, представляет собой сопку с уклоном 25-35%	Форма земельного участка: неправильный многоугольник. Рельеф сложный, представляет собой сопку с уклоном 15-20 %.	Форма земельного участка: неправильный многоугольник. Рельеф сложный, представляет собой сопку с уклоном 15-25 %.
Дата кадастровой оценки	01.01. 2020 г.			
Площадь, кв.м	6 282	10 623	12 000	15 000
Кадастровая стоимость, руб.	15 980 118,18	26 456 048,42	25 583 382,84	31 979 229,51
УПКС, руб./кв.м.	2 543,79	2 490,45	2 131,95	
Рыночная стоимость, руб.	9 644 000	12 535 140,00	14 352 000,00	17 295 000,00
УПРС, руб./кв.м.	1 535,18	1 180,00	1 196,00	1 153,00
Снижение стоимости, %	-39,65	-52,62	-43,90	-45,92

На основе данных можно отметить, что после проведении государственной кадастровой оценки 2020 года, удельный показатель кадастровой стоимости снизился, однако не достиг удельного показателя рыночной стоимости 2015 года, поэтому для этих участков прошли повторные оспаривания кадастровой стоимости в 2020 году. При этом после оспаривания снижение стоимостей этих земельных участков остаются значительными и достигают 50%. Уровень удельных показателей рыночной стоимости земельных участков в 2015 и 2020 годах при этом практически сохранился постоянным.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в 2020 году снизилась по сравнению с кадастровой стоимостью 2015 года, однако вопрос несоответствия рыночной и кадастровой стоимости земельного участка в производственном сегменте всё также актуален.

Все рассмотренные участки находятся на склоне сопки с существенным значением уклона и имеют сложную форму границы, что повлияло на расчет рыночной стоимости. Однако эти факторы, видимо, мало повлияли на расчет кадастровой стоимости. Необходимы дальнейшие исследования влияния рельефа местности и формы земельного участка на его стоимость на материалах города Владивостока со сложным, изрезанным рельефом местности. А также возможно применение ГИС-систем для построения объемной модели рельефа местности рассмотренного района города Владивостока.

Библиографический список

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 г. No 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собр. законодательства РФ. – 1998 г. – No 31. – Ст. 3813.

2. Осенняя А. В. Проблемы методики кадастровой оценки в современных условиях /Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А. // В сборнике: Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук материалы международной научно-практической конференции. Под редакцией Насретдинова И.Т.. 2017. С. 742-743.

3. Борлаков, А. А. Влияние сложного рельефа на кадастровую оценку / А. А. Борлаков // Молодой исследователь: вызовы и перспективы: сборник статей по материалам CXXVIII международной научно-практической конференции, Москва, 05 августа 2019 года. Том 28 (128). – Москва: Общество с ограниченной ответственностью "«нтернаука"» 2019. – С. 46-51.

4. Грибкова И.С.. Возможности применения ГИС при проведении кадастровой оценки / И. С. Грибкова, Б. А. Хахук, Т. А. Бацких, К. В. Воронова // Электронный сетевой политематический журнал "«аучные труды КубГТУ"» – 2020. – № 8. – С. 1010 – 1017.

5. Гвоздева О.В. Проблемы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости [Текст] / О.В. Гвоздева, Е.Ю.Колбнева // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – No 1(48). – С. 290 – 296.

УДК 332.628.

Красовский К.А., студент Kirillka376@gmail.com
Незамов В.И., канд. с.-х. наук, доцент, зав. кафедрой Nezamov.valeriy@gmail.com
Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

НАРАЩИВАНИЕ ПОТЕНЦИАЛА ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ ДЛЯ УСОВЕРШЕНСТВОВАННЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: в статье описывается технология наземного лазерного сканирования, принцип работы, ее актуальность в современном мире. Кратко описана суть метода съемки при помощи НЛС, а также отмечено от чего зависит точность полученного результата.

Ключевые слова: наземное лазерное сканирование, облако точек, точность измерения, снижение трудозатрат, пространственные координаты, BIM, оценка жилья, стоимостная оценка, оценка недвижимости, гедонистический метод.

BUILDING THE CAPACITY OF INFORMATION MODELING FOR A BETTER APPROACH TO REAL ESTATE VALUATION

Abstract: the article describes the technology of ground-based laser scanning, the principle of operation, its relevance in the modern world. The essence of the method of shooting using the radar is briefly described, and it is also noted on what the accuracy of the result depends.

Keywords: ground-based laser scanning, point cloud, measurement accuracy, reduction of labor costs, spatial coordinates, BIM, housing valuation, valuation, real estate valuation, hedonistic method.

Рынок жилья становится серьезной экономической проблемой нашего времени, которая сталкивается со многими проблемами, такими как недоступность, неустойчивость, спекуляция и т.д. В настоящее время поиск наилучшего предложения жилья, сочетающего в себе качество окружающей среды и внутренние свойства по доступной цене, становится сложной задачей. Оценка жилья в основном проводится различными участниками, в число которых входят агенты по недвижимости, оценщики, ипотечные кредиторы, застройщики и другие [1].

При оценке стоимости объекта недвижимости обычно применяются как математические, так и вычислительные подходы/методы, которые были классифицированы на традиционные и продвинутые методы [1]. Исследователи утверждают, что традиционные методы оценки недвижимости в основном неточны и субъективны [2]. В то время как передовые методы продемонстрировали улучшенную оценку стоимости имущества [1].

В литературе существует несколько методов оценки недвижимости. Эти методы можно разделить на традиционные и продвинутые. Некоторыми примерами традиционных методов являются: регрессионные модели, метод сравнения, метод затрат, метод доходов, метод прибыли и метод подрядчика. Некоторыми из передовых методов являются искусственные нейронные сети, метод гедонистического ценообразования, методы пространственного анализа, нечеткая логика [4].

Реальность по своей природе трехмерна. Следовательно, оценка недвижимости должна проводиться в трехмерном пространстве. Фактически, значение представляет собой ассоциацию внутренних параметров, которые связаны со свойством как с 3D-объектом, и внешних параметров, связанных с 3D-средой. Таким образом, оценка недвижимости должна извлекать выгоду из технических достижений 3D в области BIM-технологий. Использование подхода BIM-моделирования предназначено для уточнения оценки недвижимости путем интеграции внутренних параметров, специфичных для каждого элемента здания, а также точных количественных показателей и глобальной стоимости строительства.

BIM включает в себя геометрию, топологию и характеристики строительных элементов: смету затрат, запасы материалов и график реализации проекта [5]. BIM-модель предназначена для того, чтобы богатой информацией, доступной с помощью BIM-модели, можно было управлять и использовать для расширенного анализа при оценке недвижимости, например, используя BIM для количественного определения в стоимостном подходе [6] и моделируя влияние освещения, вентиляции и распространения шума на модель здания. Цель этого документа -–продемонстрировать потенциал BIM в оценке недвижимости как новой технологии и процесса, используемых для улучшения системы оценки жилья. Среди доступных методов мы считаем, что гедонический метод является наиболее подходящим для интеграции BIM. В настоящее время во многих исследованиях широко изучается использование BIM при оценке стоимости строительства, но это зачаточная область исследований в области системы оценки недвижимости. Таким образом, в данной статье также рассматри-

ваются первые методологические рекомендации по усовершенствованному подходу к оценке жилья путем внедрения прототипа BIM, основанного на методе гедонистического ценообразования.

В этом разделе мы попытаемся осветить потенциал BIM в оценке недвижимости. Сначала мы дадим общий обзор BIM. Затем мы проанализируем некоторые примеры моделирования внутренних факторов на основе BIM-моделей. Наконец, мы приводим некоторые размышления и первые рекомендации нашего подхода, основанного на интеграции BIM и метода гедонистического ценообразования.

В настоящее время многочисленные интеллектуальные модели и методы улучшают способ выполнения анализа зданий. Информационное моделирование зданий (BIM) зарекомендовало себя как одна из главных инноваций в строительной отрасли. Предлагая богатую 3D-модель с геометрическими, топологическими и функциональными характеристиками здания на этапе концептуального проектирования, улучшаются возможности моделирования некоторых параметров, относящихся к различным областям (энергия, шум, оценка недвижимости, ...) [1].

BIM относится к двум различным контекстам: как к продукту и как к процессу. Как процесс, BIM используется для создания, управления, извлечения и обмена строительной информацией между различными субъектами, вовлеченными в процесс разработки здания, чтобы облегчить сотрудничество и коммуникацию между ними [3]. Следовательно, результатом BIM–процесса является BIM-продукт, который включает в себя цифровую пространственную информацию 3D, а также семантическую информацию о здании для поддержки принятия решений на протяжении всего его жизненного цикла [4].

Общие стандартные классы промышленного фундамента (IFC) были разработаны в качестве эталонной модели для BIM-моделей в строительной отрасли. IFC была создана с идеей архивирования деталей строительного проекта на протяжении всего его жизненного цикла. Более фундаментально, это общая модель данных. Помимо представления геометрических и топологических компонентов здания, IFC также поддерживает передовые процессы и анализы, основанные на пространственных взаимосвязях между этими компонентами. Модель здания IFC определена в соответствии со спецификациями, разработанными Международным альянсом работоспособности (IAI) и Международной организацией по стандартизации (ISO) в стандартной документации IFC [6].

Процесс оценки затрат тесно связан с взлетным количеством. Хорошо детализированный анализ может сделать оценку затрат более точной, быстрой и требующей меньшего количества вмешательств.

В традиционных проектных работах точная оценка затрат возможна только после представления документации, когда доступно точное количество материалов и рабочей силы [5]. Однако, с помощью методов BIM, такая оценка может быть доступна на ранней стадии жизненного цикла здания и обновляться после любых изменений.

В этом разделе представлены основные внутренние факторы, влияющие на стоимость недвижимости, и то, как их можно точно смоделировать с помощью технологии информационного моделирования зданий и другого подключаемого программного обеспечения и плагинов.

BIM предоставляет 3D-модель, которая используется различными инструментами моделирования для извлечения влияющих на здание факторов, особенно тех, которые влияют на внутреннюю среду (ориентация, дневное освещение, вентиляция и т.д.). Эти инструменты позволяют прогнозировать будущую оценку жилья контактерами и различными заинтересованными сторонами, а также оценку недвижимости для принятия правильного решения. решения на ранней стадии проектирования [3]. BIM-анализ продолжительности солнечного света использует профессиональное программное обеспечение, основанное на BIM-модели (Revit, Insightplugin), для имитации движения солнца в течение дня и получения сетки с часами солнечного света на поверхности зданий. BIM-анализ вентиляции внутри / снаружи помещений на основе модели анализа CFD (вычислительная гидродинамика) и 3D-моделей

общественных зданий для имитации вентиляции внутри помещения или окружающей среды. Пока

Факторы Переменные Релевантные данные/потенциальный источник программного обеспечения

Площадь компонентов здания, уровень этажа, количество блоков, материалы, система отопления. - BIM-модель (концептуальные планы) BIM Revit

Строительные элементы Стена, крыша, лестница/лифт, материалы -–BIM-модель (концептуальные планы)

- Стандарт IFC BIM Revit

Построение информации о затратах -–элементы построения затрат

- Строительные компоненты
- Взлет количества
- Стоимость изготовления за м2 -–BIM Revit
- Экологичное строительство

Студия

Внутренняя среда Дневной свет в помещении

Затенение/молния

Продолжительность солнечного света -–BIM-модель

- Погода, местоположение
- Ориентация
- Солнечное время
- Фасадные материалы -–плагины Insight -–рендеринг на 360 градусов и анализ молний

В помещении/

На открытом воздухе

Вентиляция

(Воздушный поток) -–Геометрия здания

- Погода/материалы

(скорость ветра)

- Ориентация
- Тепловой комфорт -–Экологичное здание

Студия - Autodesk

flow design

- Autodesk CFD

Распространение шума -–Материалы

- Объем здания
- Коэффициент поглощения -–Rhino/Revit

01

хам Эль Ямани

BIM-анализ распространения шума определяет значение децибела с помощью профессиональной аналитической модели. BIM-анализ дневного света в помещении основан на подробной 3D-модели здания с учетом различных строительных материалов для расчета коэффициента дневного света при различных условиях солнечного освещения [3].

Моделирование внутренних факторов обеспечивает визуализацию их влияния на стоимость строительства 3D-здания. Для оценки окончательной скорректированной оценки в зависимости от взвешенного влияния каждого фактора требуется оценка эффективности факторов.

BIM также предоставляет плагины и программы для анализа производительности зданий и энергетического моделирования. Фактически, программное обеспечение BIM (Revit) объединяет моделирование характеристик дневного освещения, вентиляции и энергетики (вычислительная гидродинамика) [4]. Эти инструменты моделирования позволяют анализировать и улучшать экологические характеристики здания на всех этапах разработки проекта. Таким образом, преимущества BIM для моделирования факторов внутри помещений были

тщательно исследованы исследователями. Например, BIM-модель может быть использована для оценки значения внутренних факторов и их влияния на стоимость недвижимости [1].

Моделирование факторов на основе BIM -–это наиболее экономичный по времени и затратам метод, который позволяет проводить тестирование в различных конфигурациях проекта. Это позволяет изучать эксплуатационные характеристики здания от стадии разработки проекта до оценки после ввода в эксплуатацию. BIM-модель может быть использована для различных симуляций.

AutodeskRevit предлагает форму упрощенного анализа энергоэффективности (GreenBuildingStudio), позволяющую оценить производительность всего здания. Это полезно на ранних стадиях проектирования для сравнения вариантов, но позже, когда необходима калибровка графиков работы и определение нагрузок на оборудование; необходим валидированный инструмент анализа [1].

Основанный на BIM гедонистический подход к оценке жилья. В этом разделе представлены первые методологические рекомендации для нашего прототипа. Предлагаемый метод основан на интеграции 3D-модели жилья в программное обеспечение BIM с различными вводимыми данными, необходимыми для точного 3D-моделирования различных релевантных факторов для оценки стоимости недвижимости. Для того, чтобы сделать это, первый шаг состоит из BIM-моделирования из проекта designdata, который будет структурирован в соответствии со спецификациями формата IFC. BIM-модель предоставит геометрическую и семантическую информацию и некоторые характеристики, такие как строительные материалы всех соединений. Затем вводится усовершенствованный метод оценки жилья, представляющий собой комбинацию усовершенствованного метода гедонистического ценообразования и информационного моделирования здания. На этом этапе рассчитывается первая гедоническая переменная на основе оценки стоимости строительства. Таким образом, определены значения гедонических факторов.

Эти факторы анализируются, и стоимость недвижимости оценивается путем взвешивания каждого фактора. Взвешивающая оценка может быть проведена на основе национальных/международных стандартов эффективности. Тем не менее, первое определение оценки жилья предназначено для корректировки в случае любых изменений, которые могут повлиять на BIM-модель (т.е. изменение материалов из-за ограничений бюджета). Таким образом, можно повлиять на вес некоторых факторов, что позволяет оценить конечное значение с помощью итеративного процесса.

Как ранее подчеркивалось в этом документе, марокканский рынок жилья сталкивается со сложной проблемой с точки зрения спекуляций, прозрачности, недоступности и неустойчивости и т.д. В последние годы было предпринято несколько попыток преодолеть эти трудности. Главное налоговое управление и кадастр выпустили справочное руководство по ценам на недвижимость, чтобы регулировать поведение рынка недвижимости, предоставляя основу для оценки недвижимости. Таким образом, предпринятые усилия остаются недостаточными, и принятие нового усовершенствованного подхода является насущной необходимостью.

Внедрение BIM для новых строительных проектов является растущей тенденцией. Несколько ведущих проектов внедряют BIM в качестве новой технологии для моделирования и хранения 3D-информации о зданиях, главным образом на этапах проектирования и строительства. Таким образом, потенциал BIM может послужить опорой для методов оценки недвижимости. Это способ воспользоваться потенциалом BIM в моделировании недвижимости с учетом внутренних и внешних факторов, влияющих на внутреннюю среду.

Таким образом, мы можем утверждать, что вывод такого потенциального метода на рынок осуществим, но для его внедрения все еще требуется время и инструменты. Вот некоторые из ключевых руководящих принципов, которые позволят внедрить и принять такой подход, основанный на BIM:

- Представление значительных результатов, демонстрирующих эффективность и улучшенную оценку имущества, в качестве доказательства концепции;

- Целесообразность внедрения такого метода для оценщиков недвижимости в качестве потенциального повышения их профессиональной квалификации.;

- Разработка совместимых инструментов и фреймворков для реализации этого нового подхода;

- Проведение сравнения между методом оценки недвижимости на основе BIM и традиционными методами.

- Повышение осведомленности лиц, принимающих решения, о необходимости принятия такого меняющегося парадигмального подхода;

- Предоставление специальных тренингов и образовательных программ ”BIM-оценка недвижимости"» проводимых академическими институтами или профессиональными ассоциациями.

Информационное моделирование зданий в настоящее время признано сложной технологией в строительной отрасли. Методы оценки недвижимости, в основном основанные на классических инструментах, должны извлечь выгоду из достижений BIM, чтобы сделать моделирование факторов более последовательным и точным. Однако интеграция BIM в оценку недвижимости является сложной задачей. В этой статье мы представили наши первые размышления о новом подходе, основанном на интеграции BIM и метода гедонистического ценообразования. Мы также предложили концептуальный рабочий процесс для решения этой интеграции.

Тем не менее, мы утверждаем, что необходима работа по решению некоторых концептуальных вопросов, таких как расширение формата IFC для учета области оценки недвижимости, а также технических вопросов, связанных с внедрением BIM-модели, взаимодействием между BIM и некоторыми внешними инструментами моделирования (например, для энергетического анализа). и процесс моделирования в соответствии с руководящими принципами существующих методов анализа производительности.

Наша будущая работа будет сосредоточена на тестировании предлагаемого рабочего процесса с помощью тематического исследования, чтобы продемонстрировать потенциал BIM и подтвердить и усовершенствовать методологию подхода. Другим продолжением этой работы должно стать рассмотрение окружающей среды здания как имеющей отношение к оценке недвижимости. Благодаря 3D GIS evolution BIM-модель может быть интегрирована в прототип 3D GIS, чтобы добавить некоторые внешние факторы окружающей среды и все данные о качестве жизни. Это приведет к уточнению метода оценки имущества.

Библиографический список

1. Жильцова А.В. Использование наземного лазерного сканирования при мониторинге строительных объектов и конструкций // StudNet. 2020. №10. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/ispolzovanie-nazemnogo-lazernogo-skanirovaniyapri-monitoringe-stroitelnyh-obektov-i-konstruktsiy(дата обращения: 05.10.2022).

2. Пшидаток С.К., Лукьянова М.С. Особенности различных видов сканирования // в книге: Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник тезисов по материалам Всероссийской (национальной) конференции. -–2019. -–С. 488-489.

3. Забара В.В., Пшидаток С.К. Тенденции развития современного геодезического оборудования // В сборнике: Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник статей по материалам 75-й научнопрактической конференции студентов по итогам НИР за 2019 год. Отв. за выпуск А.Г. Кощаев. 2020. С. 410-412.

4. Горобцов С.Р. Применение 3D технологий для корректного учёта объектов недвижимости // Международная научная конференция «Недропользование. Горное дело. Направления и технологии поиска, разведки и разработки месторождений полезных ископаемых. Геоэкология», «Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015». – Новосибирск: СГУГиТ, – Т. 3. – С. 127-133.

5. Пархоменко Д. В., Пархоменко И. В. Лазерное сканирование в государственном кадастре недвижимости: технологические и правовые аспекты // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 1 (33). – С. 114–124.

6. Павлов В.И. Анализ уравнения корреляции между погрешностями определения координат контурных точек объекта недвижимости и единицы площади его кадастровой стоимости // Геодезия и картография. -–2016. - № 9. -–С. 2-4.

УДК 332.74

Мамонтова С.А. доцент, sophie_mamontova@mail.ru
Клишина М.Н. магистрант, tvaradze9310@mail.ru
Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск

АНАЛИЗ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: в статье рассмотрены результаты оспаривания кадастровой стоимости в 2020-2022 гг. в Российской Федерации в судебном и досудебном порядке. Проанализированы текущие изменения в правовом механизме оспаривания кадастровой стоимости.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, оспаривание кадастровой стоимости, комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, судебный иск, недвижимое имущество.

ANALYSIS OF CHALLENGING THE RESULTS OF THE CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE OBJECTS

Abstract: the article discusses the results of challenging the cadastral value in 2020-2022. in the Russian Federation in a judicial and pre-trial order. The current changes in the legal mechanism for contesting the cadastral value are analyzed.

Key words: state cadastral valuation, contesting the cadastral value, commission for consideration of disputes on the results of determining the cadastral value, lawsuit, real estate.

Постановка проблемы. Одной из главных целей управления земельными ресурсами является рациональное использование земельных ресурсов с целью улучшения качества жизни населения Российской Федерации, создания благоприятных условий социально-экономического роста, повышения продовольственной безопасности страны.

Одним из важных экономических и правовых принципов землепользования является его платность. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости является основной базой для начисления налога, аренды и для установления цены при заключении договора купли – продажи земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности, без объявления торгов [6]. Кроме того, кадастровая стоимость земельных участков и объектов недвижимости, наряду с их рыночной стоимостью, должна являться одним из главных элементов регулирования споров в сфере земельно-имущественных отношений. Однако в сложившихся условиях результаты определения кадастровой стоимости часто сами являются объектом земельно-имущественных споров.

Методы исследования. Для рассмотрения современного состояния процесса оспаривания результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в данном исследовании были применены статистический и аналитический методы.

Результаты исследования. Вопросы определения и оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в научных публикациях освещены достаточно широко. В

основных направлениях позиции авторов и их предложения по улучшению системы определения кадастровой стоимости совпадают [1, 2, 6, 8]. Остановимся на нескольких из них. Во-первых, должны быть конкретизированы многие положения методических указаний по определению кадастровой стоимости. Во-вторых, критически важным для получения актуальных показателей кадастровой стоимости является качество информационного обеспечения кадастровой оценки. В-третьих, при совершенствовании нормативно-правого обеспечения института кадастровой оценки должна учитываться существующая практика оспаривания ее результатов. При возникновении вопросов со стороны граждан возникает социальное напряжение, которое в том числе является препятствием для стабильного экономического роста, так как из-за нестабильности результатов кадастровой оценки земельно-имущественные платежи также носят нестабильный характер. Этому способствует большое количество инициированных случаев оспаривания кадастровой стоимости, следствием которого является снижение совокупной налогооблагаемой базы [3, 5].

До 1 января 2023 года владельцы объектов недвижимости, желающие оспорить результаты кадастровой оценки своего объекта недвижимости, могли обратиться в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра в каждом регионе Российской Федерации, или сразу оспорить кадастровую стоимость в суде.

На рисунке 1 представлено изменение количества заявлений, поданных в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в целом по Российской Федерации за 2020-2022 гг., в разрезе заявителей. Количество заявлений, поданных в 2022 году юридическими лицами, сократилось по отношению к 2020 году в 5 раз; количество заявлений, поданных физическими лицами – в 6,5 раз [7].

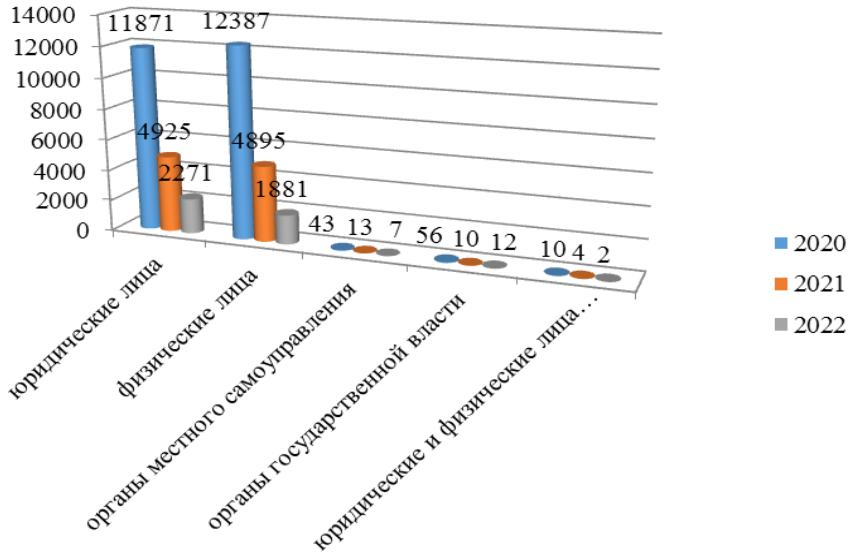


Рисунок 1 – Количество заявлений, поданных в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, в разрезе заявителей, шт.

На рисунке 2 представлена динамика количества судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, также в разрезе заявителей.

Количество исков, поданных в 2022 году юридическими лицами, сократилось по отношению к 2020 году в 1,2 раза; количество заявлений, поданных физическими лицами – в 1,7 раза. Отметим, что общее количество заявлений о досудебном порядке оспаривания кадастровой стоимости уменьшилось почти в 6 раз, общее количество же судебных исков снизилось в полтора раза.

На данный момент федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 3 июля 2016 года предусматривает фактически отсутствовавшие раньше механизмы исправления технических и (или) методологических ошибок в определении кадастро-

вой стоимости, которые подразделяются на единичные и системные. Такие механизмы обеспечивают права граждан на корректировку кадастровой стоимости без дополнительных финансовых вложений, то есть без заказа отчета о рыночной оценке. Кроме того, у региональных властей есть возможность самостоятельного принятия решения об устранении ошибок, а государственные бюджетные учреждения кадастровой оценки обязуются к исправлению обнаруженных ошибок не только для указанного в заявлении объекта, но и для остальных объектов недвижимости, на стоимость которых она влияет. При этом в процессе исправления ошибок допускается изменение только в сторону понижения кадастровой стоимости [4].

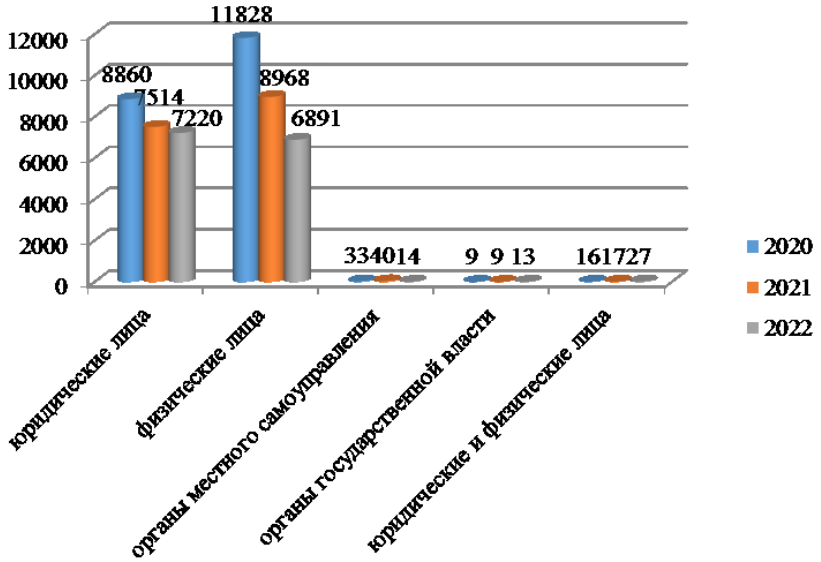


Рисунок 2 – Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в разрезе заявителей, шт.

Несмотря на указанные выше механизмы, процент заявлений и судебных исков об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки, пока невелик. Основную часть поданных заявлений на оспаривание кадастровой стоимости составляют заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной (рисунки 3, 4).

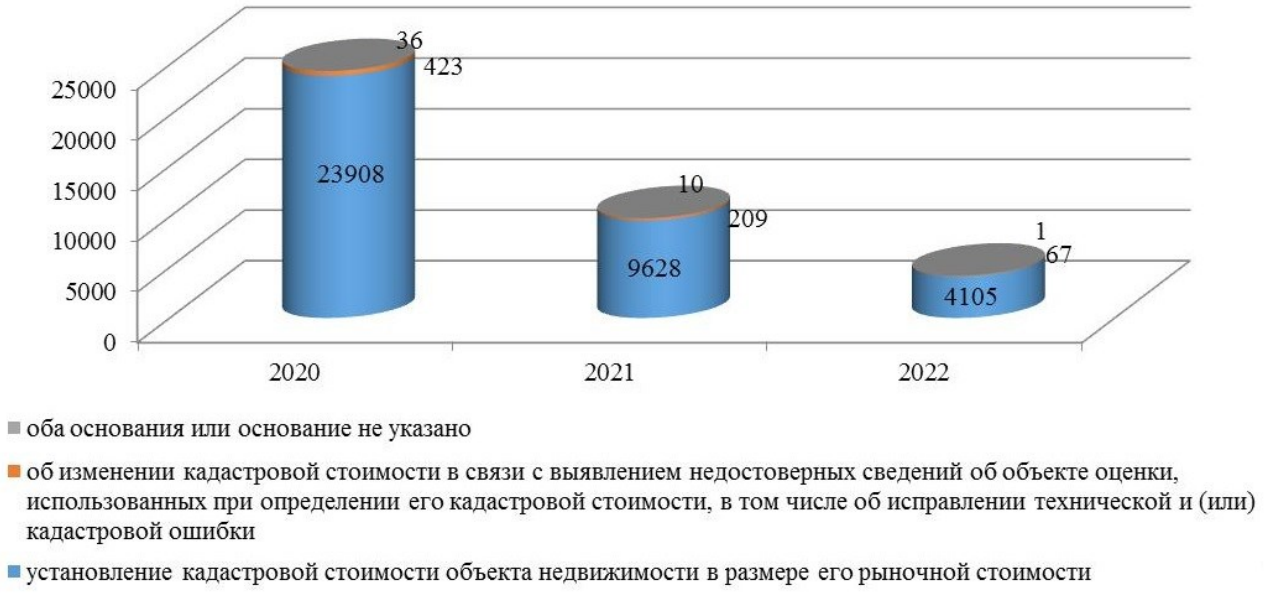


Рисунок 3 – Основания оспаривания кадастровой стоимости в досудебном порядке, шт.

Исходя из данных, представленных на рисунке 3, несмотря на изменение общего количества заявлений, поданных в 2020-2022 гг. в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, доля заявлений на установление кадастровой стоимости в размере рыночной практически не меняется и остается около 98% [7].



Рисунок 4 - Основания оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке, шт.

Доля судебных исков об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости в общем количестве рисков об оспаривании кадастровой стоимости также оставалась практически неизменной и составляла на протяжении 2020-2022 гг. около 99%.

Таблица 1 – Снижение кадастровой стоимости в результате оспаривания [7]

Показатель	2020		2021		2022	
	досудебный порядок	судебный порядок	досудебный порядок	судебный порядок	досудебный порядок	судебный порядок
суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания, млрд. руб.	733,5	441,68	329,3	539,2	378	482,52
суммарная величина кадастровой стоимости после оспаривания, млрд. руб.	526,8	213,06	219,3	289,7	290	291,5
абсолютное снижение суммарной величины кадастровой стоимости, млрд. руб.	206,7	228,62	110	249,5	88	191,02
относительное снижение суммарной величины кадастровой стоимости, %	28,18	51,76	33,40	46,27	23,28	39,59

Следует отметить, что процесс судебного рассмотрения спросов о размере кадастровой стоимости является более длительным, чем процесс оспаривания кадастровой стоимости в досудебном порядке. Об этом свидетельствует тот факт, что от 40 до 50% поданных в текущем году исков об оспаривании кадастровой стоимости (в 2020 г. – 10572 из 20746, в 2021 г.

– 6436 из 16548, в 2022 г. – 6246 из 14165) на конец года все еще находятся на рассмотрении. Процент нерассмотренных на конец года заявлений, поданных в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, значительно ниже и составляет от 15 до 20% [7].

Что касается рассмотренных заявлений и исков, результаты снижения кадастровой стоимости объектов недвижимости по ним представлены в таблице 1.

Из таблицы видно, что в результате рассмотрения заявлений об оспаривании кадастровой стоимости в комиссиях суммарная величина кадастровой стоимости снижалась на 23-33% в течение последних трех лет. Что касается судебных разбирательств по оспариванию кадастровой стоимости, их результатом стало снижение совокупной стоимости на 40-52%.

Выводы и предложения**.** С 2023 года в Российской Федерации порядок оспаривания кадастровой стоимости должен стать полностью административным (досудебным), рассмотрение заявлений об оспаривании кадастровой стоимости закрепляется за бюджетными учреждениями. И лишь решение бюджетного учреждения можно будет оспаривать в суде. На 1 января 2023 года решения о применении досудебного порядка были приняты в 51 регионе.

На наш взгляд, учитывая приведенную выше статистику, объем работы бюджетных учреждений значительно возрастет. В связи с этим также возрастет актуальность совершенствования методического и информационного обеспечения кадастровой оценки и объектов недвижимости, а также обеспечения работ по устранению ошибок в расчете кадастровой стоимости.

Библиографический список

1. Бадмаева, С. Э. Кадастровая оценка земель г. Красноярска / С. Э. Бадмаева, А. Б. Мироненко, Ю. В. Бадмаева // Московский экономический журнал. – 2020. – № 9. – С. 6.

2. Мамонтова, С. А. Информационное обеспечение кадастровой оценки земель населенных пунктов / С. А. Мамонтова // Московский экономический журнал. – 2020. – № 12. – С. 1.

3. Мешкова, О. С. Проблемы оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества / О. С. Мешкова, Д. А. Егорова, С. А. Ли, Е. В. Григораш // Студент и наука. – 2022. – № 1(20). – С. 31-34.

4. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ. // КонсультантПлюс: справочная правовая система [Электронный ресурс] – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (Дата обращения 4.04.2023).

5. Пономарева, А. П. Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка: теория и практика / А. П. Пономарева // Уральский журнал правовых исследований. – 2022. – № 1(18). – С. 59-64.

6. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для среднего профессионального образования/ А.В.Пылаева.- 3-е изд., испр. и доп.- Москва: Издательство Юрайт, 2023.- 196 с.

7. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости / Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. [Электронный ресурс]– URL: https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/ (Дата обращения 7.04.2023).

8. Соврикова, Е. М. Способы совершенствования кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / Е. М. Соврикова // Аграрная наука - сельскому хозяйству: Сборник материалов XV Международной научно-практической конференции. В 2-х книгах, Барнаул, 12–13 марта 2020 года. Том Книга 1. – Барнаул: Алтайский государственный аграрный университет, 2020. – С. 407-409.

УДК 332.334.2:332.74:332.72:332.622

Пех А.А., ст. преподаватель, artur.gejmer@mail.ru
Хокришвили М.Е., магистрант, hokrishvili988@mail.ru
Бесолова А.А., студент, alanaalana-2003@mail.ru
Давыдов Д.О., студент, artur.gejmer@mail.ru
ФГБОУ ВО Горский государственный аграрный университет, Владикавказ

СРАВНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В АЛАГИРСКОМ ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ АЛАГИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ В 2023 ГОДУ

Аннотация. В статье приведено сопоставление кадастровой и рыночной стоимости земельных участков индивидуального жилищного строительства в городе Алагир РСО-Алания в 2023 году. Применены графический, аналитический способы и метод сравнения. Установлено, что рыночная стоимость земель жилищного строительства превышает кадастровую 0,38, 2,43 и 3,67 раз исходя из минимальных, средних и максимальных показателей экономической цены земель в различных районах населенного пункта.

Ключевые слова: Кадастр, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельные участки

COMPARISON OF THE CADASTRAL AND MARKET VALUE OF LAND PLOTS OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION IN ALAGIR URBAN SETTLEMENT OF ALAGIR MUNICIPAL DISTRICT OF RNO-ALANIA IN 2023

Abstract. The article compares the cadastral and market value of land plots of individual housing construction in the city of Alagir RNO-Alania in 2023. Graphical, analytical methods and comparison method are applied. It has been established that the market value of housing construction land exceeds the cadastral value by 0,38, 2,43 and 3,67 times based on the minimum, average and maximum indicators of the economic price of land in various areas of the settlement.

Keywords: Cadastre, cadastral valuation, cadastral value, land plots

Земельные ресурсы являются наиболее ценными природными ресурсами, эксплуатируемыми практически повсеместно для удовлетворения различных потребностей населения и бизнеса, органов региональной и местной власти, государства. Ценность их состоит не только в том, что они де-факто ограничены пространственно, но и тем, что де-юре их использование возможно только в рамках целевого назначения и разрешенного вида использования, которые определяет категория земельного фонда страны, отдельных её регионов, муниципальных районов и образований [1.2].

Большое разнообразие категорий и видов разрешенного использования земельных участков влечет за собой дифференцированный подход при определении их стоимости, выраженной в денежном эквиваленте. Стоимость земельных участков может быть представлена в виде кадастровой цены земли (устанавливаемой государством для целей формирования налогооблагаемой базы), рыночной (устанавливаемой оценщиками для продажи земельных участков на открытом, конкурентном рынке), залоговой (при определении залоговой цены земли в рамках взятия ссуды, кредита), компенсационной (при расчете величины компенсационных выплат за изъятие земельных участков у их собственников) и другие. Однако наиболее востребованными видами стоимости земель являются стоимость кадастровая и рыночная [3.4].

В настоящее время существует проблема отсутствия баланса между кадастровой и рыночной ценой земли. В идеале оба вида стоимости должны быть сопоставимы или равны, однако на практике рыночная стоимость земель может в 2-3 и более раз превышать кадастровую, что связано с нестабильной обстановкой на земельном рынке и рынке недвижимости, сложной ситуацией на макроэкономическом уровне страны. Поскольку кадастровая стоимость земли может устанавливаться исходя из величины рыночной цены, превышение первой над второй в 2 и более раза представляется проблемой, влечет за собой установление необоснованно завышенной кадастровой стоимости наделов. В этой связи очень актуальными являются мероприятия по систематическому мониторингу экономической стоимости земельных участков различных видов разрешенного использования, выявлении тенденций в части удорожания или удешевления наделов.

Целью исследований является сравнение кадастровой стоимости земельных участков индивидуального жилищного строительства (на примере Алагирского городского поселения Алагирского муниципального района РСО-Алания в 2023 году) [5].

Для достижения поставленной цели следовало решить следующие задачи: изучить пространственные и земельно-кадастровые характеристики объекта исследований; используя банки и базы земельно-кадастровых данных определить средний показатель кадастровой стоимости единицы площади в сельском поселении; выявить величину рыночной стоимости земель индивидуального жилищного строительства и сопоставить её с величиной кадастровой стоимости наделов классификатора вида разрешенного использования 2.1. [6]

Материалом для исследований послужили: отчет ЦГКО по РСО-Алания в г. Владикавказ от 2021 года; документы территориального планирования Алагирского ГП; карты оценочного зонирования г. Алагир. В основу методики исследований легли общепринятые методы оценки экономической стоимости земельных участков. Применен аналитический способ при составлении таблиц и гистограмм. Анализ рынка проводили с использованием инструментария геопортала «Авито.ру», кадастровую стоимости уточняли, задействовав открытые данные Публичной кадастровой карты Росреестра. Удельный показатель кадастровой стоимости земель ИЖС устанавливали с использованием формулы, представленной ниже:

$$УПКС = C_к / S \quad (1)$$

где УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м^2;

$C_К$ – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

S – площадь земельного участка, м^2.

Стоимость квадратного метра земельной площади по рыночной цене земли определяли по следующей формуле:

$$УПРС = P_к / S \quad (2)$$

где УПРС – удельный показатель рыночной стоимости, руб./м^2;

$P_К$ – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

S – площадь земельного участка, м^2.

Средний показатель рыночной стоимости определяли с использованием следующей формулы:

$$УПРС_{ср} = \sum УПРС \ / \ \sum з/у \quad (3)$$

где $УПРС_{СР}$ – средний удельный показатель рыночной стоимости, руб./м^2;

$\sum_{УПРС}$ – суммарная рыночная стоимость объектов исследований, руб.

$\sum_{З/У}$ – суммарное количество земельных участков, м^2.

Научная новизна исследований заключается в применении комплексного подхода при изучении пространственных и экономических характеристик земельных участков индивидуального жилищного строительства в г. Алагир. Впервые на территории населенного пункта проведено сравнение кадастровой и рыночной цены земель классификатора разрешенного использования 2.1. [6]

Практическая значимость исследований состоит в том, что полученные результаты могут быть использованы всеми заинтересованными лицами при изучении динамики земельного рынка в г. Алагир, планировании реализации (при продаже или сдаче в аренду) земельных участков индивидуального жилищного строительства в зависимости от местоположения таких земель в городском поселении [7].

Объект исследований – Алагирское городское поселение – муниципальное образование и административный центр Алагирского района РСО-Алания, располагается в северной его части, в 55 км к западу от г. Владикавказ (рис. 1). Земельно-кадастровым делением территории Алагирского района городу, как кадастровому массиву, присвоен кадастровый номер 15:07:0050 «Алагирский», в границах которого находится более 500 кадастровых кварталов различной конфигурации (рис. 2).

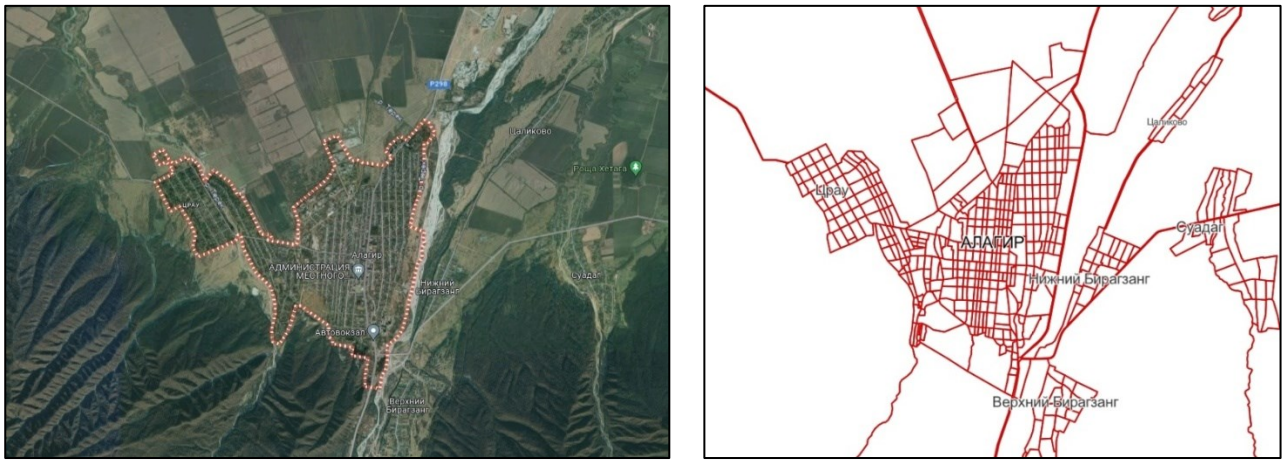


Рисунок 1,2 – Алагирское городское поселение на спутниковом снимке и Публичной кадастровой карте Росреестра

Для определения кадастровой стоимости земель индивидуального жилищного строительства был проведен отбор земельных участков в северной и южной частях города. В северной (и центральной) части отбор произведен по улицам Руслана Бекузарова, Революции, Маркуса, в южной: Советов, З.З. Рамоновой и Коста Хетагурова. Объекты для определения кадастровой цены не заняты капитальными строениями, имеют площадь от 686 до 1768 м^2, кадастровая стоимость их варьирует от 201,0 до 706,4 тыс. рублей. Используя формулу (1) установили, что удельный показатель кадастровой стоимости варьирует от 293,2 до 399,7 руб./м^2 (табл. 1).

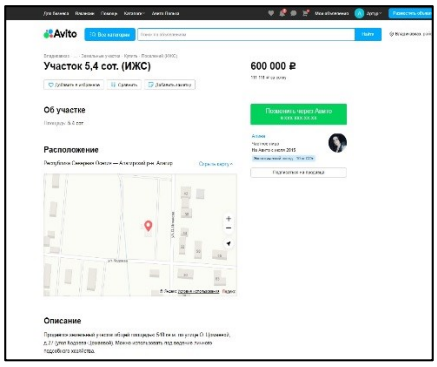
Таблица 1 – Кадастровая стоимость земельных участков индивидуального жилищного строительства в Алагирском ГП в 2023 году

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь, м^2	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб./м^2
Южная часть г. Алагир					
1	15:07:0050765:172	ул. Советов	686	201011,72	293,2
2	15:07:0050363:40	ул. З.З. Рамоновой	1000	293020,00	293,2
3	15:07:0050771:21	ул. К. Хетагурова	1019	298587,38	293,2
Центральная и северная часть г. Алагир					
1	15:07:0050741:21	ул. Руслана Бекузарова	1037	414354,09	399,6
2	15:07:0050331:8	ул. Революции	1509	602951,13	399,6
3	15:07:0050319:6	ул. Маркуса	1768	706439,76	399,6

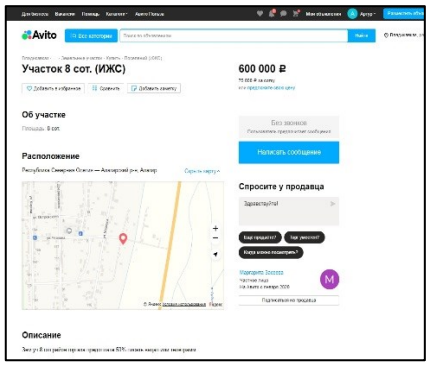
Примечание: составлено авторами.

Наибольшей стоимостью обладают участки центральной и северной части города, менее высокой стоимостью наделы южной части населенного пункта. Средний удельный показатель кадастровой стоимости не превышает 346,4 руб./м^2.

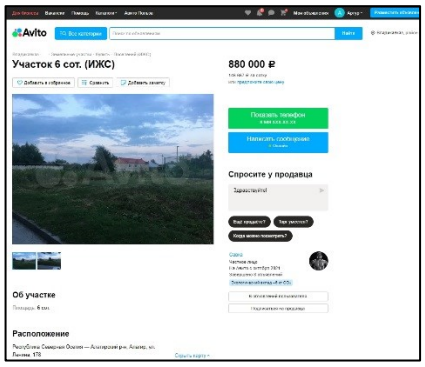
Для определения рыночной стоимости земель классификатора 2.1 использовали геопортал «Авито.ру», участки отбирали по улицам: Цомаевой, Ленина, Маркуса, Октябрьская, Алагирская и и З.З. Рамоновой. Площадь участков варьирует от 540 до 1600 м^2, а рыночная стоимость от 500,0 до 880,0 тыс. рублей (рис. 3-8).



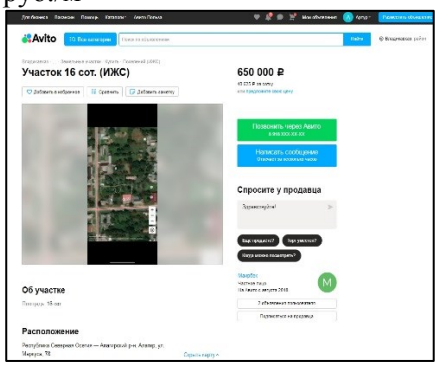
УПРС = 600000 / 540 = 1111,1 руб./м^2



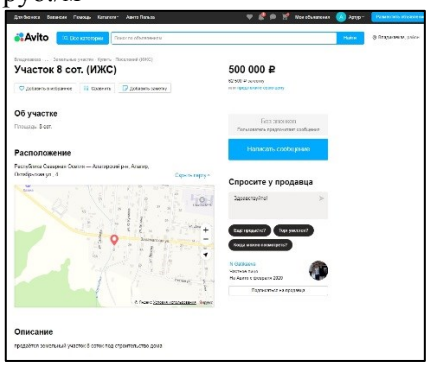
УПРС = 600000 / 800 = 750,0 руб./м^2



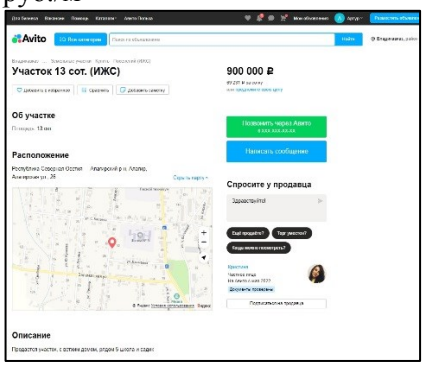
УПРС = 880000 / 600 = 1466,6 руб./м^2



УПРС = 650000 / 1600 = 406,2 руб./м^2



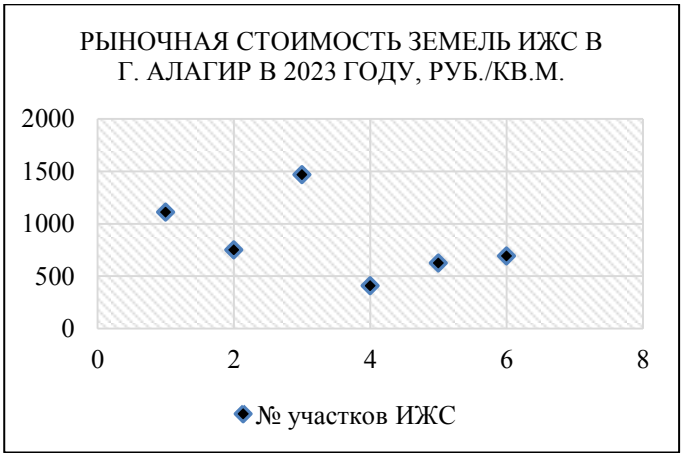
УПРС = 500000 / 800 = 625,0 руб./м^2



УПРС = 900000 / 1300 = 692,3 руб./м^2

Рисунок 3-8 – Выставленные на продажу на сайте Авито.ру земельные участки индивидуального жилищного строительства

Средний показатель рыночной цены земель классификатора разрешенного использования 2.1. не превышает 841,8 руб./м^2 (минимальная составляет 406,2 руб./м^2, а максимальная около 1466,6 руб./м^2) (рис. 9). Рыночная стоимость земель ИЖС увеличивается от юга к северу населенного пункта (рис. 10).



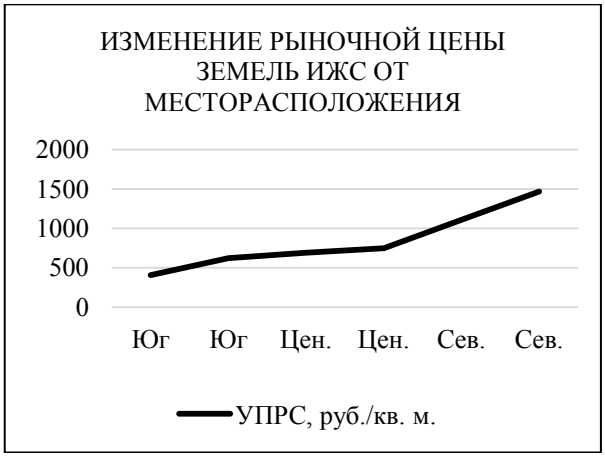


Рисунок 9,10 – Показатели рыночной стоимости земель индивидуального жилищного строительства в г. Алагир 1.04.2023 г. и кривая удорожания в зависимости от расположения участков

Если исходить из максимальной кадастровой (399,6 руб./м^2) и минимальной рыночной (406,2 руб./м^2) стоимости объектов исследований, то разница составляет около 1,65%, что является вполне допустимым показателем, однако на деле рыночная стоимость такой величины встречается очень редко. Средний показатель рыночной стоимости земель исходя из проведенных изысканий составляет 841,8 руб./м^2, что в 2,1 раз выше максимального удельного показателя кадастровой стоимости земель исследуемого вида разрешенного использования (рис. 11).

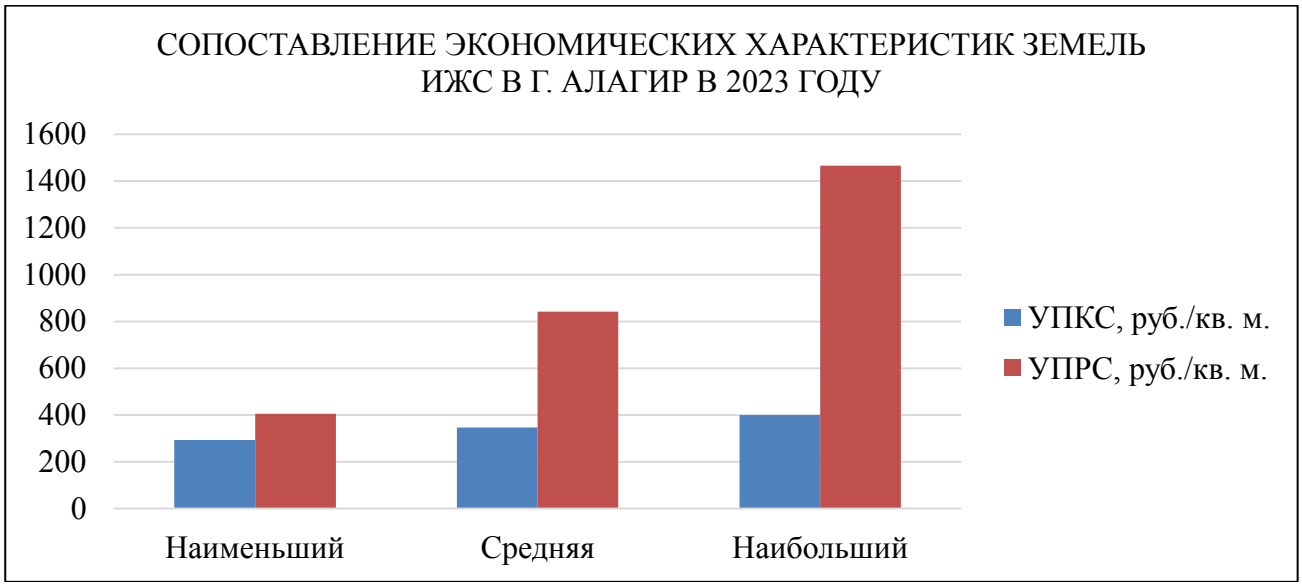


Рисунок 11 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимости земель индивидуального жилищного строительства в г. Алагир в разрезе минимальных, средних и максимальных значений в 2023 году

В результате проведенного исследования можно сделать вывод, что рыночная стоимость земель индивидуального жилищного строительства по минимальным показателям выше кадастровой на 38,5%, средним в 2,43 раза и максимальным в 3,67 раз.

Библиографический список

1. Абаев, А. А. Сравнение кадастровой стоимости земельных участков жилищного строительства в Цалыкском СП Правобережного района РСО-Алания в 2022 году // Юридическая наука в современном мире. – Владикавказ, 2022. – С. 90-92.

2. Бестаев, А. Д. Актуализация кадастровой и налоговой стоимости земель индивидуального и многоквартирного жилищного строительства в Северо-Западном внутригородском районе города Владикавказ в 2017-2022 гг. // Научно-технический и социально-экономический потенциал развития АПК РФ. – Нальчик, 2022. – С. 264-267.

3. Кораева, Э. А. Сравнение кадастровой стоимости земельных участков личного подсобного хозяйства в населенных пунктах Кировского района РСО-Алания в 2022 году // Инновационный потенциал развития общества: взгляд молодых ученых. – Курск, 2022. – С. 215-218.

4. Пех, А. А. Актуализация кадастровой стоимости земельных участков в селении верхний Цей Алагирского района РСО-Алания в 2022 году // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. – Краснодар, 2022. – С. 255-259.

5. Пех, А. А. Сравнение кадастровой стоимости земель жилищного строительства в Дарг-Кохском, Брутском и Кировском сельских поселениях различных районов РСО-Алания в 2022 году // Инновационные подходы к решению вопросов продовольственной безопасности и контроля качества продуктов питания. – Махачкала, 2022. – С. 244-248.

6. Хокришвили, М. Е. Сравнение кадастровой и налоговой стоимости земельных участков в Сунженском СП Пригородного района РСО-Алания в 2022 году // Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Владикавказ, 2022. – С. 132-135.

7. Хугаева, Л. М. Определение кадастровой стоимости нарушенных земель в Костаевском СП Ардонского района РСО-Алания в 2022 году (на примере кадастрового квартала 15:06:0070138) // Юридическая наука в современном мире. – Владикавказ, 2022. – С. 124-126.

УДК332.62

Полтавец А.С. студент,antonpoltavetss@gmail.com
Сенькин М.Е. студент, sienkin01@mail.ru
Исакова Т.А. студент, Ekonomika_isakova@mail.ru
Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: рассматривается специфика и проблемы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости и земельных участков, а также приводятся предложения по устранению недостатков проведения оценки.

Ключевые слова: кадастровая оценка, оценка объектов недвижимости, рыночная стоимость.

CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE AND LAND PLOTS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Abstract: the specifics and problems of the cadastral valuation of real estate and land plots are considered, as well as suggestions for eliminating the shortcomings of the assessment.

Keywords: cadastral valuation, valuation of real estate, market value.

Кадастровая стоимость – это оценочная стоимость земельных участков и объектов недвижимости, которая используется для определения налогооблагаемой базы и оплаты государственной пошлины. Кадастровая стоимость является одним из важных параметров при проведении кадастровых работ.

В Российской Федерации, процесс определения кадастровой стоимости регламентирован нормативно-правовыми актами и методиками. Оценка проводится на основе многих факторов, таких как месторасположение, площадь, функциональное назначение и техническое состояние объекта.

Кадастровую стоимость можно разделить на две основные категории: рыночную и нерыночную. Рыночная стоимость определяется на основе данных о сделках на рынке, а нерыночная – на основе заранее установленных норм и правил. Если имеется достаточное количество рыночных данных об объектах оценки, то употребление рыночной системы определения кадастровой стоимости более предпочтительно.

Кадастровая оценка объектов недвижимости и земельных участков является важной частью рынка недвижимости в Российской Федерации. Это процесс, который позволяет правильно определить стоимость объектов и участков на основе объективной оценки их характеристик.

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью недвижимости играет большую роль при налогообложении. Завышенная государственная кадастровая оценка может стать причиной получения серьезного финансового бремени

Кадастровая оценка включает в себя оценку различных параметров, таких как пропорции земли, городские условия, инфраструктура и транспорт. Эти параметры помогают определить фактическую стоимость владения объектом недвижимости или земельным участком.

В России кадастровая стоимость объектов недвижимости и земельных участков рассчитывается обязательно при сделках с ними, таких как купля-продажа, дарение или аренда. Оценка кадастровой стоимости проводится органом государственной власти, уполномоченным на это со стороны государства.

Кроме того, расчёт кадастровой стоимости может проводиться в ходе государственной регистрации прав на объекты недвижимости и земельные участки. Это необходимо для того, чтобы обеспечить объективность и прозрачность при сделках с недвижимостью и земельными участками, а также для контроля за возможным недобросовестным поведением сторон сделки.

Однако, кадастровая стоимость может быть изменена не только при проведении сделок с недвижимостью и земельными участками, но и в случае изменения характеристик недвижимости, например, при постройке новых объектов или сносе уже существующих. Кроме того, кадастровая стоимость может быть пересмотрена, если транспортная и социальная инфраструктуры в районе, где расположена недвижимость, изменились.

Процесс кадастровой оценки также имеет свои проблемы. Оценка может быть слишком высокой или низкой, что может вызвать споры между владельцами и правительственными учреждениями. Кроме того, процесс кадастровой оценки не всегда проводится честно и объективно, и многие владельцы недвижимости и земельных участков могут быть недостаточно защищены от неправомерных действий со стороны государственных органов.

Кадастровая стоимость может быть завышена по сравнению с рыночной стоимостью по ряду причин.

Во-первых, кадастровая стоимость может быть завышена из-за ошибок в оценке характеристик объекта недвижимости или земельного участка. Некорректно определенные параметры могут привести к завышенной оценке, что создает несправедливые условия при покупке, продаже или аренде объекта.

Во-вторых, кадастровая стоимость может быть завышена из-за изменений в законодательстве по этому вопросу. Например, если законодательство ужесточил требования к параметрам объекта или земельного участка, то оценка может быть завышена, чтобы соответствовать новым требованиям.

Также кадастровая стоимость может быть завышена из-за коррупционных действий со стороны оценщиков, которые могут занижать рыночную стоимость объектов недвижимости и земельных участков для получения дополнительной выгоды.

В целом, завышение кадастровой стоимости может приводить к тому, что потребители платят за объекты недвижимости и земельные участки больше, чем они действительно стоят на рынке. Это создает несправедливые условия для покупателей, а также может привести к недоверию к процессу кадастровой оценки в целом.

Чтобы избежать завышения кадастровой стоимости и обеспечить объективность оценки, необходимо проводить оценочную деятельность только со стороны государственных органов, а также контролировать процесс оценки со стороны общественности.

Кадастровая оценка объектов недвижимости и земельных участков является сложным процессом, в котором могут возникать различные сложности. Одной из таких проблем является тот факт, что этот процесс не всегда проводится честно и объективно. [2]

Существуют случаи, когда оценочному эксперту, проводившему кадастровую оценку, давалось указание завысить или занизить стоимость объекта. Это может привести к неправомерному повышению налоговых платежей, а также к ущербу для собственников объектов недвижимости и земельных участков.

Помимо этого, существуют случаи, когда государственные органы проводят кадастровые оценки с нечеткими требованиями и нормами, что также может привести к неправомерным действиям в отношении собственников объектов.

Одной из форм защиты от неправомерных действий государственных органов является обращение в суд. Однако, не у всех владельцев недвижимости и земельных участков есть достаточно ресурсов и знаний, чтобы обратиться в суд и защитить свои права.

Поэтому необходимы дополнительные меры по защите прав собственников объектов недвижимости и земельных участков от неправомерных действий со стороны государственных органов при проведении кадастровых оценок. Это может включать в себя усиление контроля над процессом кадастровой оценки, упрощение процедур обращения в суд и повышение общей осведомленности собственников объектов о своих правах.

Кадастровая стоимость является одним из важных параметров при проведении кадастровых работ. Она представляет собой оценочную стоимость земельного участка либо объекта недвижимости, которая рассчитывается для определения налоговой базы и оплаты государственной пошлины.

Существуют несколько специфических особенностей, которые необходимо учитывать при определении кадастровой стоимости. Во-первых, это наличие различных региональных особенностей, связанных с рынком недвижимости в каждом конкретном регионе. В связи с этим, не всегда возможно применять единую методику оценки для всех регионов Российской Федерации.

Во-вторых, необходимо учитывать наличие рыночных данных об аналогичных сделках с объектами оценки. Если такие данные имеются, то следует использовать рыночную систему определения кадастровой стоимости. В противном случае, следует применять нормативно установленную для налогообложения стоимость. [4]

В-третьих, важно учитывать может ли возникнуть спор между налогоплательщиком и органом, проводившим кадастровую оценку в случае расхождения в оценочной стоимости. В связи с этим, необходимо прибегать к использованию дополнительных методов определения кадастровой стоимости, которые позволят устранить возможность возникновения споров.

с 1 января 2015 г. в 28 регионах России налог на имущество физических лиц так же стал рассчитываться исходя из кадастровой или инвентаризационной стоимости. Такие изменения законодательной базы побудили юридических и физических лиц в массовом порядке обращаться в суд для того, чтобы пересмотреть кадастровую стоимость объектов недвижимости.

До оспаривания, кадастровая стоимость может изменяться в зависимости от рыночных условий, а также изменения характеристик объекта. Например, если были внесены значительные изменения в объект недвижимости, которые увеличили его стоимость, то кадастровая стоимость может быть пересмотрена на более высокую. В то же время, если были внесены изменения, которые снизили стоимость объекта, то кадастровая стоимость может быть пересмотрена вниз.

После оспаривания кадастровой стоимости, если владелец объекта не удовлетворен результатом оценки, он может подать апелляцию в правительственную службу оценки. Если жалоба будет удовлетворена, то кадастровая стоимость будет пересмотрена и может быть изменена.

Это может привести к уменьшению или увеличению кадастровой стоимости объекта недвижимости. Однако, процесс оспаривания может занять значительное время, что может негативно сказаться на рынке недвижимости и затянуть сделки. Кроме того, оспаривание кадастровой стоимости может вызвать юридические расходы и неудобства для владельца.

Статистика показывает, что в оспариваемых ситуациях кадастровая стоимость объектов недвижимости и земельных участков может быть значительно завышена по сравнению с рыночной стоимостью. В некоторых случаях, кадастровая стоимость может быть завышена в два раза и более по сравнению с реальной рыночной стоимостью.

Это происходит из-за того, что при определении кадастровой стоимости используется не только рыночный подход, но и другие критерии, такие как техническое состояние объекта, инженерно-технические характеристики и многие другие. В результате, стоимость объекта может быть задана с учетом всех этих факторов, что может привести к завышению цены.

Рыночная стоимость и кадастровая стоимость являются двумя разными концепциями, используемыми для оценки объектов недвижимости и земельных участков.

Рыночная стоимость — это цена эффективной биржи, которую продавец готов принять, а покупатель -–заплатить за объект. Она определяется на основе рыночных данных о ценах на аналогичные объекты недвижимости и земельные участки, учитывая такие факторы, как месторасположение, состояние объекта, его функциональное назначение и другие. [3]

Кадастровая стоимость — это оценочная стоимость земельных участков и объектов недвижимости, которая используется для определения налогооблагаемой базы и оплаты государственной пошлины. Она рассчитывается на основе многих факторов, таких как местоположение, площадь, функциональное назначение и техническое состояние объекта, и может быть определена как рыночная, так и нерыночная, в зависимости от наличия рыночных данных.

Отличие между рыночной и кадастровой стоимостью заключается в том, что рыночная стоимость определяется на основе цены, которую продавец готов принять, а покупатель готов заплатить за объект на открытом рынке, в то время как кадастровая стоимость определяется на основе заранее установленных норм и правил. Рыночная стоимость является более точной оценкой стоимости объекта, так как она учитывает текущую ситуацию на рынке недвижимости и земельных участков.

Кроме того, в ряде случаев, власти могут намеренно завысить кадастровую стоимость в целях увеличения налоговых доходов. Это может быть особенно актуальным в регионах с недостаточно развитым рынком недвижимости, где отсутствуют достаточные данные о рыночных ценах на объекты.

Многие собственники недвижимости и земельных участков сталкиваются с проблемами, связанными с завышением кадастровой стоимости. В таких случаях, возможно обращение в суд для оспаривания данной стоимости. Однако, это дополнительно требует времени и ресурсов, которые не всегда доступны собственникам.

В Федеральном законе № 237-ФЗ «О Государственной кадастровой оценке», принятом 03.07.2016 г., реализовалась попытка поиска проблемы устранения погрешности существующей методики расчета стоимости, а именно произошла передача соответствующих функций проведения оценки к вновь создаваемым бюджетным учреждениям, которые наделили следующими полномочиями:

• определять кадастровую стоимость не только для вновь учтенных объектов недвижимости, но и таких, количественные или качественные характеристики которых изменились и при проведении государственной кадастровой оценки;

• предоставлять разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости;

• рассматривать обращения, связанные с ошибками в определении кадастровой стоимости;

• собирать, обрабатывать, систематизировать и накапливать сведения, необходимые для определения кадастровой стоимости;

• предоставлять в Росреестр имеющуюся у них информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета.

Несмотря на то, что в Федеральном законе от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О Государственной кадастровой оценке» установлена единая методика определения кадастровой стоимости и утверждена передача полномочий по проведению кадастровой оценке специально создаваемым региональным ведомствам, а также появился механизм досудебного оспаривания кадастровой стоимости, многие проблемы остаются до сих пор.

Для того, чтобы сделать механизм подсчета кадастровой стоимости адаптивным, вводятся коэффициенты, которые учитывают рыночную цену, однако это далеко не решает проблему в полной мере.

Кроме того, берется во внимание «рыночная стоимость аналогичных объектов в этом регионе», но законом не регламентируется количество объектов для сравнения, источники информации, проверка актуальности цены.

В настоящее время существует противоречие законодательства в сфере земельных правоотношений, а именно, в соответствии с ч. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, кадастровая стоимость земельных участков, определенных в установленном законом порядке, не может превышать их реальную рыночную стоимость. Однако до настоящего

времени не принят нормативно-правовой акт, устанавливающий процентное соотношение между рыночной и кадастровой стоимостью. Отсутствие такого акта не отменяет действие норма ч. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку она имеет прямое действие на территории РФ. [1]

После проведения анализа нормативно-правовой базы, связанной с кадастровой оценкой, стало ясно, что существуют значительные проблемы, связанные с попыткой использовать общую методику определения стоимости земельных участков и объектов недвижимости для всех регионов Российской Федерации, независимо от уровня развития рынка недвижимости в этих регионах.

Для решения этой проблемы лучше использовать две системы оценки -–рыночную и нерыночную. Если имеются данные о рыночных сделках, то следует использовать рыночную систему. В случае отсутствия таких данных и гражданского оборота объектов оценки рекомендуется применять нормативно-установленную стоимость для налогообложения. Это решение может улучшить качество оценки и устранить напряженность, которая возникает при определении стоимости объектов для налогообложения. [5]

Таким образом, кадастровая оценка является необходимой частью рынка недвижимости в России и ее проведение помогает установить объективную стоимость владения недвижимостью и земельными участками. Процесс кадастровой оценки должен быть проводим в честном и объективном режиме, что позволит создать условия для развития рынка недвижимости в стране и защитить права владельцев недвижимости и земельных участков.

Библиографический список

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ [с послед. изм. и доп.] [Электронный ресурс] // Справочно -–правовая система «Консультант Плюс» - Режим доступа: http://www.consultant.ru (дата обращения 28.03.23);

2. Варламов А. А. Земельный кадастр: в 6 т. Т. 4: Оценка земель. М.: Колос, 2016. 34 с.;

3. Грибовский С. В. Теория и практика массовой оценки недвижимости на примере города Санкт-Петербурга. Теоретические аспекты / С. В. Грибовский, Д. Н. Табала, В. С. Мурашов, О. Н. Громкова // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2015. 68 с.;

4. Шишов Д. А. Некоторые аспекты кадастровой деятельности в системе правоприменительной практики: Научное обеспечение развития АПК в условиях реформирования: сб. науч. тр. СПбГУ / Д. А. Шишов, В. Х. Асылмарданова, А. С. Норкина, Н. В. Чуркина и др. СПб.: СПбГУ, 2019. 89 с.;

5. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: энциклопедия оценки. СПб.: СПбГТУ, 1997.47с.

УДК 332.64

Попова О. Е. старший преподаватель, olyapopova1988@mail.ru
Томский государственный архитектурно-строительный университет, Томск

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТОМСКА)

Аннотация. В статье представлена процедура и результат определения рыночной стоимости земельного участка в составе земель населенных пунктов в рамках сравнительного подхода на примере города Томска. Рассмотрены основные ценообразующие факторы, влияющие на рыночную стоимость земельных участков.

Ключевые слова. Оценка, земельный участок, рыночная стоимость, объект недвижимости, Томск.

DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF A LAND PLOT AS PART OF THE LANDS OF SETTLEMENTS (ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF TOMSK)

The article presents the procedure and result of determining the market value of a land plot as part of the lands of settlements within the framework of a comparative approach on the example of the city of Tomsk. The main price-forming factors affecting the market value of land plots are considered.

Evaluation, land plot,market valuereal estate object, Tomsk.

Оценка земельных участков представляет собой процедуру определения рыночной стоимости конкретного земельного надела.

Согласно ст. 6 Земельного кодекса РФ, земельный участок – это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [1].

Это означает, что согласно действующему законодательству, оценивая любой земельный участок, мы должны оценивать поверхность без находящихся на нем улучшений, то есть выделять земельную составляющую из стоимости единого объекта недвижимости.

При оценке земельного участка необходимо учитывать [2]:

- целевое назначение и разрешенное применение данных земель;
- месторасположение земельного участка;
- превалирующие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- предстоящие изменения на рынке земель поселений и земель сельскохозяйственных участков;
- предстоящие условия эксплуатации и получения прибыли;
- имеющееся применение земельного участка.

Оценка стоимости земли или земельного участка необходима в следующих случаях: совершения сделки с единым объектом недвижимости, вовлечения земельных участков в сделку, установления начальной цены земельного участка на торгах, изъятия земли для государственных и муниципальных нужд, получения кредита под залог объектов недвижимости и др.

Оценка рыночной стоимости недвижимости предполагает использование традиционных методов, входящих в состав затратного, сравнительного и доходного подходов. Эти подходы взаимно дополняют друг друга, и каждый подход основан на использовании определенных свойств объекта и оценочных принципов, которые были сформулированы в результате обобщения многолетнего опыта и являются теоретической базой оценочной экспертизы [2].

При выполнении работ по оценке объектов недвижимости специалисты проводят ряд стандартных процедур [2]:

1. Определение базовых параметров оценочного задания.

Сотрудники, совместно с заказчиком, определяются базовые параметры: идентификация объекта недвижимости и подлежащих оценке имущественных прав; назначение результатов оценки; выбор и определение вида стоимости; уточнение даты проведения оценки; описание объема оценки.

1. Отбор и предварительный анализ данных.

Специалисты изучают все прямые и косвенные факторы, влияющие на стоимость объекта: место расположения, инфраструктуру, удаленность от основных центров, транспортное сообщение, экологическую обстановку. Объективная оценка недвижимости требует выполнения одного из главных условий проведения качественной и достоверной оценки -– изучения динамики стоимости объектов, аналогичных оцениваемому в ретроспективе и прогноз стоимости на перспективу. Также на данном этапе производится визуальный осмотр

объекта оценки, в результате которого определяется техническое состояние и износ всех основных конструкций оцениваемого объекта.

2. Оценка использования оцениваемого объекта [3].

Специалисты компании проводят адекватную оценку существующего варианта использования оцениваемого объекта, вырабатывают рекомендации по его оптимальному использованию в максимально возможной стоимости.

3. Выбор подходов и методов к оценке объекта недвижимости.

Корректное применение оценочных подходов (или обоснованный отказ) - основное условие для получения наиболее достоверного результата.

Оценка рыночной стоимости недвижимости предполагает использование традиционных методов, входящих в состав затратного, сравнительного и доходного подходов. Эти подходы взаимно дополняют друг друга, и каждый подход основан на использовании определенных свойств объекта и оценочных принципов, которые были сформулированы в результате обобщения многолетнего опыта отечественных и зарубежных оценщиков и являются теоретической базой оценочной экспертизы.

Рассмотрим определение рыночной стоимости земельного участка в составе земель населенных пунктов, на примере земельного участка города Томска, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Мусы Джалиля, 28а.



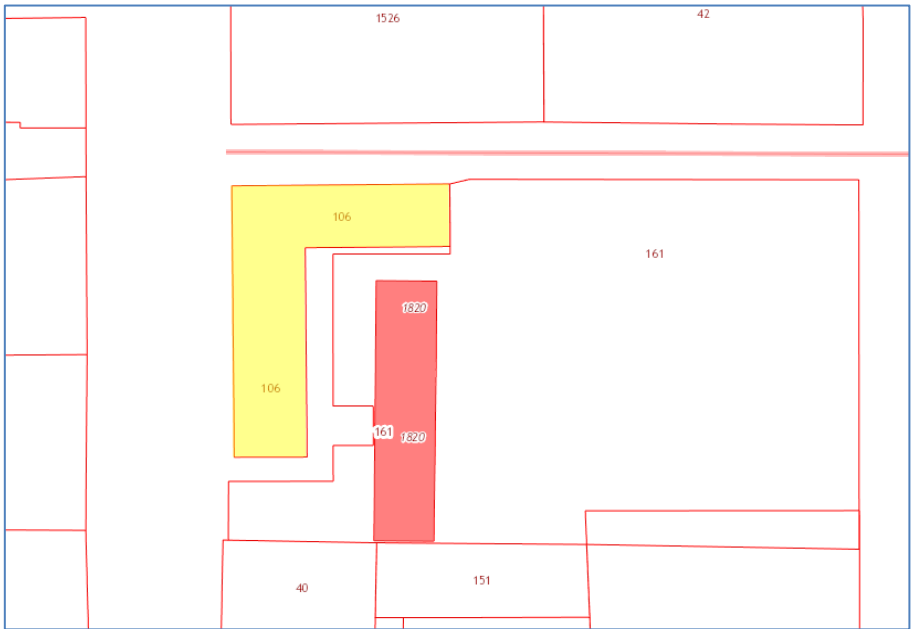


Рисунок 1 – Объект оценки

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, а также сведения о физических свойствах объекта представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметр	Значение
Кадастровый номер	70:21:0200008:106
Площадь	656,00 кв. м
Местоположение объекта	Томская область, г. Томск, ул. Мусы Джалиля, 28а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многопрофильные учреждения дополнительного образования
Кадастровая стоимость	6 725 653,12 руб.
Балансовая стоимость	Собственником является физическое лицо
Рельеф участка	Ровный
Текущее использование	Для строительства
Наличие улучшений	На земельном участке ведется строительство
Качество дорог	хорошее
Подведенные коммуникации	Электричество, водоснабжение
Сведения об износе и устареваниях	Износа и устареваний земельный участок не имеет
Транспортная доступность	Объект оценки расположен в Советском районе. Въезд на территорию осуществляется с ул. Мусы Джалиля Качество дорожного покрытия хорошее
Окружение	в непосредственной близости расположены многоэтажные и малоэтажные, индивидуальные жилые дома, областной центр татарской культуры, парикмахерская, магазины с товарами
Ограничения (обременения) права	нет
Документы, используемые оценщиком	Свидетельство о государственной регистрации права

Объект оценки относится к рынку земельных участков. Рынок земельных участков в г. Томске и Томской области в отличие от рынка коммерческой и жилой недвижимости слабо развит. Основным фактором, оказавшим влияние на формирование данного сегмента рынка, стал Земельный кодекс РФ, регламентирующий порядок осуществления прав пользователей земельных участков, а также порядок выкупа и обращения земельных участков на рынке. Рынок аренды земельных участков не развит [1].

Основным арендодателем выступают муниципалитет в лице Департамента недвижимости Администрации г. Томска и аналогичных структур на уровне административно– территориальных районов, ставка аренды устанавливается административно в зависимости от ценовой зоны, в которой находится участок и вида разрешенного использования.

На территории г. Томска представлены земли всех категорий и видов целевого использования. Тем не менее, среди предлагаемых к продаже земельных участков встречаются предложения по участкам лишь отдельных категорий – населенных пунктов, сельхоз назначения, единичные предложения – земель промышленности.

В структуре предложения земельных участков на рынке г. Томска можно выделить следующие участки в зависимости от видов разрешенного использования в составе представленных выше категорий: земли населенных пунктов (индивидуальное, многоэтажное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, строительство объектов коммерческой недвижимости), земли сельскохозяйственного назначения (личное подсобное хозяйство, садовое и дачное хозяйства, сельскохозяйственные угодья, крестьянские (фермерские) хозяйства), земли промышленности.

Оцениваемый земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов», предназначен для эксплуатации производственных зданий**.**

От спроса, предложения и их соотношения в определяющей степени зависят такие важнейшие экономические параметры, как цены, доходность, риски приобретения или со-

здания объектов недвижимости. Баланс спроса и предложения — один из определяющих факторов, но он не аутентичен, и его, разумеется, необходимо рассматривать во взаимодействии со всеми группами факторов. При этом, более всего ситуацию на рынке недвижимости определяют именно спрос и предложение. И именно спрос и предложение в наибольшей мере влияют на цены.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

1. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга).Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. По данным агентств недвижимости, в процессе переговоров о продаже земельного участка скидка на торг в среднем может составить от 5 до 15% от первоначальной цены.

2. Вид права и наличие обременений. Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является оформление прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находившихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности.

С учетом плотной городской застройки многие участки могут быть обременены охранной зоной инженерных коммуникаций. Однако в большинстве случаев это не препятствует эффективному освоению участков, и влияние этого фактора на стоимость земли не влияет.

3. Местоположение, подразделяется на следующие категории:

– район расположения: это наиболее значимый фактор, стоимость земли, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз;

– транспортная доступность: низкая (подъездные дороги с грунтовым покрытием, отсутствие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 3– 5 км.); средняя (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 1– 2 км.); высокая (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, непосредственная близость к основным автотранспортным магистралям). В зависимости от транспортной доступности к земельному участку его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 10 – 15%.

– наличие на земельном участке железнодорожного тупика: земельные участки с разрешенным использованием под промышленную застройку, имеющие железнодорожный тупик, стоят дороже, чем земельные участки, на которых железнодорожный тупик отсутствует. В зависимости от наличия железнодорожного тупика на земельном участке его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 5 – 10%

– наличие / отсутствие сферы социального окружения: наличие / отсутствие объектов социального обеспечения (торговые комплексы, рынки, школы детские сады и т.п.). Данный фактор увеличивает / уменьшает стоимость земельного участка на сумму до 15%.

4. Размер земельного участка. Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 м^2. По данным агентств недвижимости г. Томска для земельных участков под коммерческую застройку существует следующая градация земельных участков по площади (до 9 900 кв. м; от 10 000 кв. м до 49 900 кв. м; от 50 000 кв. м до 99 900 кв. м; от 100 000 кв. м до 499 900 кв. м).

5. Категория и разрешенное использование участка. Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования. Практически все выставленные на продажу земельные участки относятся к категории: земли населенных пунктов, но имеют различное разрешенное использование: для ИЖС, ЛПХ, для эксплуатации объектов коммерческого назначения, однако согласно ст. 37 Градостроительного кодекс РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и подлежит обсуждению на публичных слушаниях. При этом затраты, свя-

занные с данной процедурой незначительны, и ограничиваются, как правило, подачей объявления в местную газету и сбором необходимой документацией[3].

6. Наличие инженерных коммуникаций. Наличие коммуникаций на участке, включая электричество, газопровод, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр.

Выбор объектов – аналогов был осуществлен согласно Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки». Согласно данному документу: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (табл. 2) [4].

Таблица 2 - Аналоги

№ Аналога	1	2	3	4
Местонахождение	Рузского 5	Комсомольский переулок 7	Свердлова 11	Красноармейская 11а
Вид права	собственность			
Постройки	нет	есть	есть	нет
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Разрешенное использование	Для ИЖС			
Источник информации	https://www.tomsk.ru09.ru			
Категория цены (сделка, предложение)	предложение			
Дата сделки (предложения)	15.06.2021	8.05.2021	19.05.2021	3.06.2021
Общая площадь, кв. м	780	750	700	500
Цена объекта	6 000 000	8 600 000	6 950 000	5 750 000
Цена за 1 м^2	7692,00	11467,00	9930,00	11500,00

Отбор сопоставимых объектов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых:

1) статус земельного участка (категория и разрешенное использование), наличие правоустанавливающих документов на землю;

2) местоположения земельного участка, инвестиционная привлекательность района расположения, ближайшее окружение;

3) наличие сетей инженерно-технического обеспечения и внешнего благоустройства, возможность их поведения.

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки (табл. 3):

1. Поправка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования.

В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – единовременный платеж. Поправка на обстоятельства совершения сделки составляет 0%.

2. Поправка на площадь земельного участка.

При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. В данном случае корректировка на площадь земельного участка не применялась, так как все объекты – аналоги сопоставимы по площади с объектом оценки.

Таблица 3 – Расчетная таблица поправок

Объект оценки		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость ЗУ, руб.		6 000 000	8 600 000	6 950 000	5 750 000
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.		7692,00	11467,00	993,00	11500,00
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок			
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж			
Поправка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования, %		0%			
Скорректированная стоимость, руб.		7692,00	11467,00	9930,00	11500,00
Продажа или предложение		продажа			
Поправка на уторгование, %		– 10,20%			
Скорректированная стоимость, руб.		6907.42	10297,37	8917,14	10327,00
Дата продажи (дата оценки)		15.06.2021	8.05.2021	19.05.2021	3.06.2021
Поправка на дату продажи, %		0,00%			
Скорректированная стоимость, руб.		6907.42	10297,37	8917,14	10327,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов			
Поправка на категорию земель, %		0%			
Скорректированная стоимость, руб.		6907.42	10297,37	8917,14	10327,00
Разрешенное использование	Многопрофильные учреждения дополнительного образования	Для ИЖС			
Поправка на разрешенное использование, %		6%			
Скорректированная стоимость, руб.		7321,860	10915,21	9452,17	10946,62
Общая площадь земельного участка, кв. м	656	550	880	1000	830
Поправка на масштаб ЗУ, %		0			
Скорректированная стоимость, руб.		7321,86	10915,21	9452,17	10946,62
Географическое местоположение Характеристика местоположения	ул. Мусы Джалиля	Рузского 5	Комсомольский переулок 7	Свердлова 11	Красноармейская 11а
Поправка на местоположение, %		0			
Скорректированная стоимость, руб.		7321,86	10915,21	9452,17	10946,62
Характеристика состояния земельного участка	Ровный ЗУ, в хорошем состоянии	Ровный ЗУ, в хорошем состоянии			
Поправка на состояние ЗУ, %		0%			
1239,812		7321,86	10915,21	9452,17	10946,62
На наличие улучшений	Условно свободный	нет	да	да	нет
Поправка на наличие улучшений, руб.		0	187,50	165	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7321,86	10915,21	9617,17	10946,62
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет			
Поправка, %		0%			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7321,86	10915,21	9617,17	10946,62
Наличие коммуникаций	есть	есть			
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7321,86	10915,21	9617,17	10946,62
Передаваемые права	Собственность	Собственность			
Поправка, %		0%			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7321,86	10727,71	9617,17	10946,62
Средневзвешенная стоимость оцениваемого ЗУ кв. м, руб.		9653,35			
Стоимость оцениваемого ЗУ округленно, руб.		6 332 597,6			

3. Поправка на местоположение.

Корректировка не применялась, все земельные участки имеют сопоставимое местоположение и расположены в зонах приближенных к центру города Томска.

4. Поправка на состояние земельного участка.

Оценщик не выявил существенных отличий в состоянии между аналогами и объектом оценки. Корректировка не вносилась.

5. Поправка на наличие коммуникаций.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для аналогов и оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций. В качестве аналогов использованы земельные участка с подведенными коммуникациями.

6. Поправка на наличие улучшений.

Наличие строений улучшений: в данном случае корректировка учитывает наличие или отсутствие на земельных участках – аналогах строений, которые необходимо снести для полного соответствия между объектом оценки и аналогами. При определении размера корректировки использовалось экспертное мнение сотрудников строительных компаний: ООО «Лидер–прогресс», Строительная компания «Луч», ООО «Риэлтстрой–НЭБ».

Путем дозвона и опроса экспертов данных компаний была установлена стоимость работ по сносу ветхих строений на рассматриваемых в качестве аналогов земельных участках. Размер данной корректировки, согласно предоставленным сведениям, варьируется от 120 000 до 210 000 рублей. В данном случае корректировка не применялась, так как земельные участки строений не имеют.

В результате выполненных расчетов можно сделать заключение о том, что рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, составила: 6 333 000,00 (Шесть миллионов триста тридцать три тысячи) рублей.

Как следует из положений стандартов, «все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости». При этом «любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным».

Таким образом, согласно существующим стандартам, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного метода.

Библиографический список

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2021). Консультант Плюс //Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.

2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Консультант Плюс //Режим доступа: URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/.

3. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ. Консультант Плюс //Режим доступа: URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.

4. Приказ Минэкономразвития «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»от 14.04.2022 г.№ 200. Режим доступа: - URL:https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=420769.

УДК 330.133.7

Предко Е.В., старший преподаватель, ekaterinapredko@mail.ru
Томский государственный архитектурно-строительный университет, Томск

СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Аннотация: Значимость верно установленной в ходе государственной кадастровой оценки кадастровой стоимости невозможно переоценить. Это обуславливается тем, что кадастровая стоимость с одной стороны – налоговая база для расчёта налогов, арендной платы, выкупной стоимости для физических и юридических лиц, а с другой стороны это значимая статья в доходах регионов. Некорректное определение кадастровой стоимости приводит не только к затратам на оспаривание, но и к недополучению прогнозируемых доходов в бюджет регионов. В данной статье представлена статистика об оспаривании кадастровой стоимости в комиссии и суде по России и Томской области за 2022 год, которая показала наличие довольно эффективно работающей процедуры оспаривания.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, оспаривание, Россия, Томская область.

MODERN ASPECTS OF CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE

Abstract: The significance of the cadastral value correctly established during the state cadastral valuation cannot be overestimated. This is due to the fact that the cadastral value, on the one hand, is the tax base for calculating taxes, rent, redemption value for individuals and legal entities, and on the other hand, it is a significant item in the income of the regions. Incorrect determination of the cadastral value leads not only to the cost of contesting, but also to a shortfall in projected revenues to the regional budget. This article presents statistics on challenging the cadastral value in the commission and court in Russia and the Tomsk region for 2022, which showed the existence of a fairly effective challenging procedure.

Keywords: state cadastral valuation, cadastral value, contestation, Russia, Tomsk region.

Внесенные в 237 ФЗ изменения, формируют механизмы исправления накопленных ошибок в ранее утвержденных результатах кадастровой оценки, а так же обеспечивают недопущение определения необоснованной кадастровой стоимости в будущих государственных кадастровых оценках путем следующих новшеств:

- устанавливается режим непрерывного надзора Росреестром за проведением государственной кадастровой оценки;
- сохраняется возможность предварительного публичного рассмотрения результатов оценки;
- в случае уменьшения кадастровой стоимости в результате ее установления на основании решения суда или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, такая кадастровая стоимость устанавливается на весь период со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости первоначальной кадастровой стоимости;
- в случае увеличения кадастровой стоимости в результате ее установления на основании решения суда или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, то такая новая стоимость применяется с года, следующего за годом ее исправления;
- рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, согласно изменениям в 237ФЗ, будет осуществляться в государственных бюджетных учреждениях субъектов Российской Федерации, осуществляющих определение кадастровой стоимости;

- методологическая ошибка в определении кадастровой стоимости рассматривается в пользу правообладателя объекта недвижимости;

237-ФЗ способствует повышению экономической обоснованности применения кадастровой стоимости, в том числе соблюдению принципа экономической обоснованности при налогообложении, а также повлияет на качество проведения государственной кадастровой оценки.

Оспаривание кадастровой стоимости, установленной уполномоченным бюджетным учреждением, и установление ее значения в размере рыночной регламентирует статья 22 «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» ФЗ No237 «О государственной кадастровой оценке» [1]. Согласно указанной статье заинтересованные лица могут оспорить результаты определения кадастровой стоимости в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде, при этом для оспаривания суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В процессе написания статьи была проанализирована следующая информация:

- протоколы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области [3];

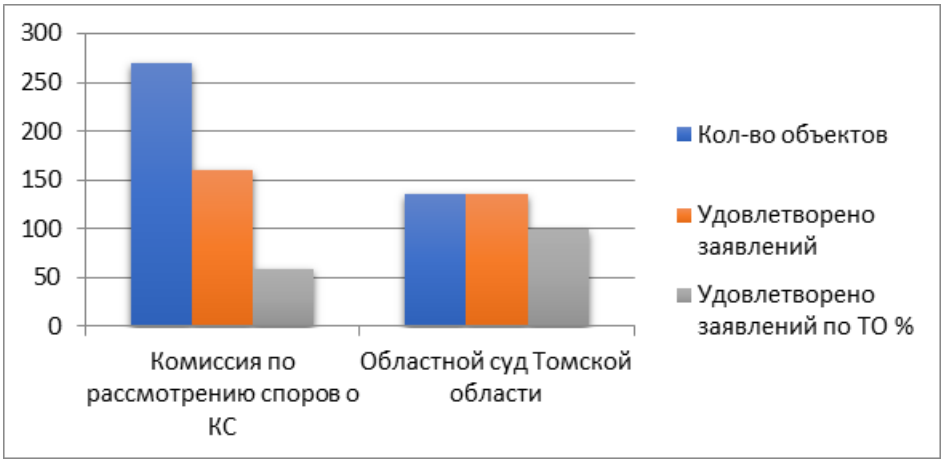
- решения Томского областного суда, принятые по делам об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости [4].

Таблица 1 отражает сравнение результатов рассмотрения этих заявлений в судах и в комиссиях в Томской области и России в целом.

Таблица 1 - Сравнение показателей оспаривания кадастровой стоимости в Томской области и России

Инстанция	Кол-во объектов	Удовлетворено заявлений	Удовлетворено Заявлений по ТО %	Удовлетворено заявлений по России %
Комиссия по рассмотрению споров о КС	270	160	59,3	63,8
Областной суд Томской области	135	135	100,0	95,0

Из таблицы 1 видно, что цифры укладываются в среднюю статистику снижения кадастровой стоимости по России.



Гистограмма 1 - Сравнение показателей оспаривания в комиссии и суде в Томской области и России

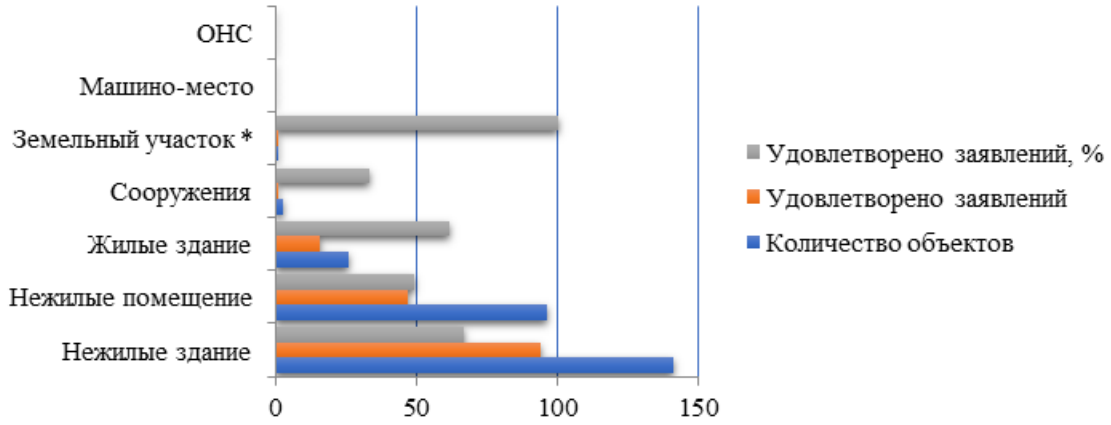
Проанализируем, частоту обращения в комиссию для оспаривания кадастровой стоимости разных видов объектов.

Таблица 2 - Решения комиссии по видам объектов по основанию установления рыночной стоимости

Вид объекта	Количество объектов	Удовлетворено заявлений	Удовлетворено заявлений, %
Земельный участок *	1	1	100
Нежилые здание	141	94	66,7
Жилые здание	26	16	61,53
Нежилые помещение	96	47	49,0
Машино-место	-	-	-
Сооружения	3	1	33,3
ОНС	-	-	-
Всего объектов	270	160	59,26

** - Земельный участок рассматривался в составе имущественного комплекса.*

На рисунке наглядно показано, по каким из видов недвижимости подано наибольшее количество заявлений, и какое количество из них удовлетворено, и как следствие, в отношении каких видов недвижимости во время ГКО допущено наибольшее количество нарушений.



Гистограмма 2 – Решения комиссии по видам объектов
по основанию установления рыночной стоимости.

Протоколы комиссий частично позволяют проанализировать основные причины отказов в пересмотре кадастровой стоимости (рис. 1).



Всего листов 39

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Титульный лист

1. Кадастровые номера земельного участка (земельных участков), из которых осуществляется выдел земельных участков и счет земельных долей:

04:10:000000:19

2. Количество образуемых земельных участков:

1

3. Сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания:

Матыева Инга Владимировна

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа местного самоуправления)

Подпись Матыева Дата 25.12.2019 г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

4. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, Имя, Отчество (при наличии отчества) Солтанова Ольга Фегимяновна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 22-11-31

Контактный телефон 8-913-692-26-24

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 649780, Республика Алтай, Кош-Агачского района, с. Кош-Агач, ул. Комсомольская,14; s.olga.61.ru@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица

Подпись О.Ф.Солтанова Дата 25.12.2019 г.

№ 22-11-319

Сведения об аттестате кадастрового инженера

Солтанова Ольга

5. Проект межевания земельных участков утвержден:

Матыева Инга Владимировна

Подпись Матыева дата 25.12.2019 г.

Документ подготовлен с использованием программного обеспечения «ПАНОРАМА»

Рисунок 1 – Фрагмент приложения к протоколу решения комиссии

Подавляющее большинство отказов при пересмотре кадастровой стоимости приходится на неверно составленный отчет. В таблице 3 рассмотрим, какие именно ошибки допускаются при составлении отчётов об определении рыночной стоимости объектов.

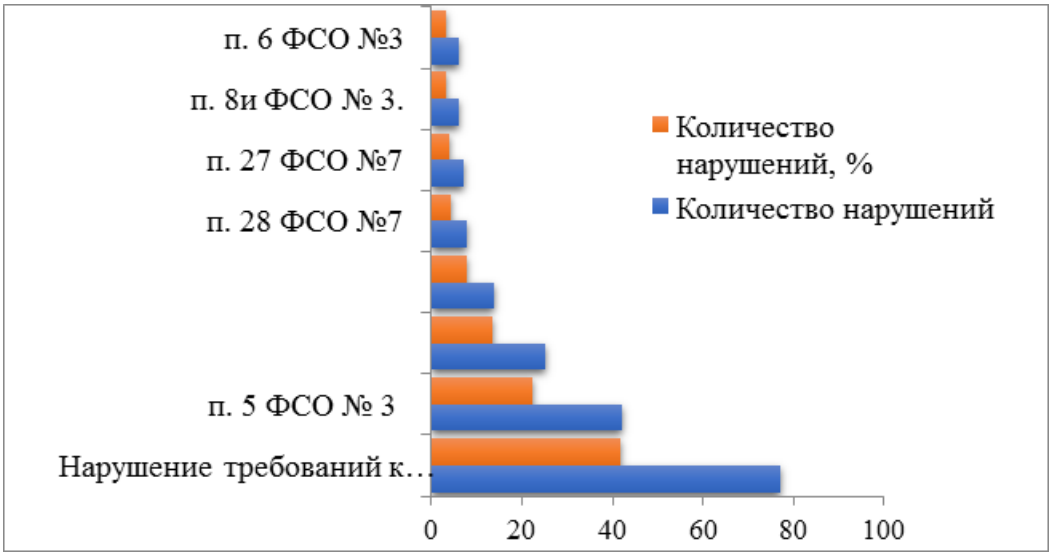
Таблица 3 - Ошибки при составлении отчётов об определении рыночной стоимости.

Причина отклонения отчета	Количество нарушений	Количество нарушений, %
Нарушение требований к составлению отчета об оценке ФСО (без расшифровки)	77	41,7
п. 5 ФСО № 3	42	22,3
п. 22б ФСО № 7 «Оценка недвижимости»	25	13,5
п. 22в ФСО № 7 «Оценка недвижимости»	14	7,7
п. 28 ФСО №7	8	4,4
п. 27 ФСО №7	7	3,8
п. 8и ФСО № 3.	6	3,3
п. 6 ФСО №3	6	3,3
Всего	185	100

Самыми частыми ошибками стало несоблюдение [2]:

- п. 5 ФСО № 3 – принципы составления отчета об оценке;
- п. 22б ФСО № 7 «Оценка недвижимости» - «В качестве объектов аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному оцениваемому сегменту…»
- п. 22в ФСО № 7 «Оценка недвижимости» - «При проведении оценки должен быть описан объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах…»
- п. 6 ФСО № отсутствие нумерации в отчете.

Наглядно пропорции отклонений отображены на гистограмме 3.



Гистограмма 3 -–Виды отклонений от Федеральных стандартов оценки

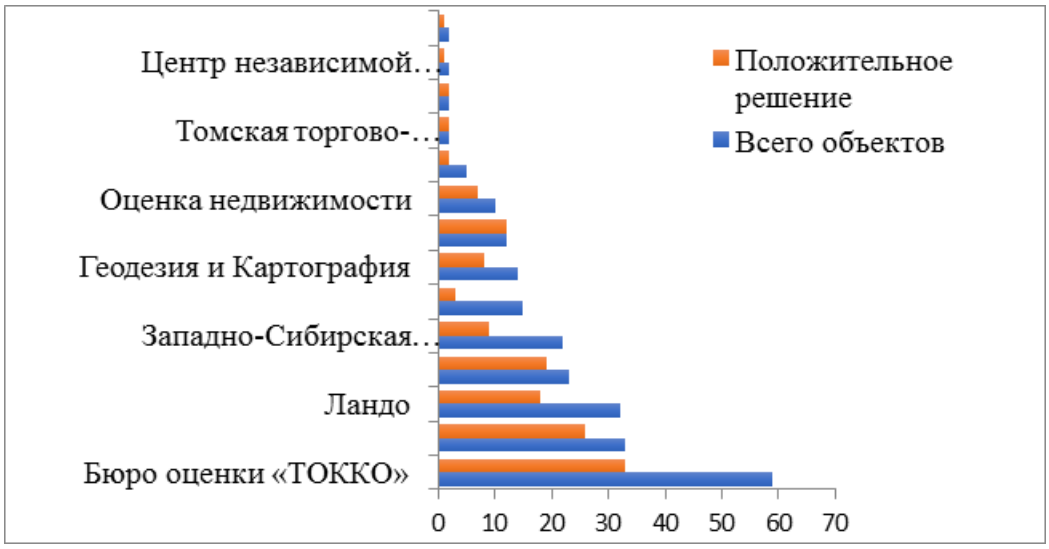
В таблице 4 приводится сравнение операторов оценки по наибольшему проценту отчетов, на основании которых, в комиссии определена кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Результаты деятельности очень разнятся. Можно предположить, что грамотно составленный отчет о рыночной стоимости объекта заказчики получают не с первого раза и не в каждой оценочной компании. Эти сведения приведены в таблице 4. Данные в таблице отсортированы по количеству удовлетворенных заявлений о пересмотре КС в комиссии от максимума к минимуму.

Таблица 4 - Сравнение результатов деятельности операторов оценки

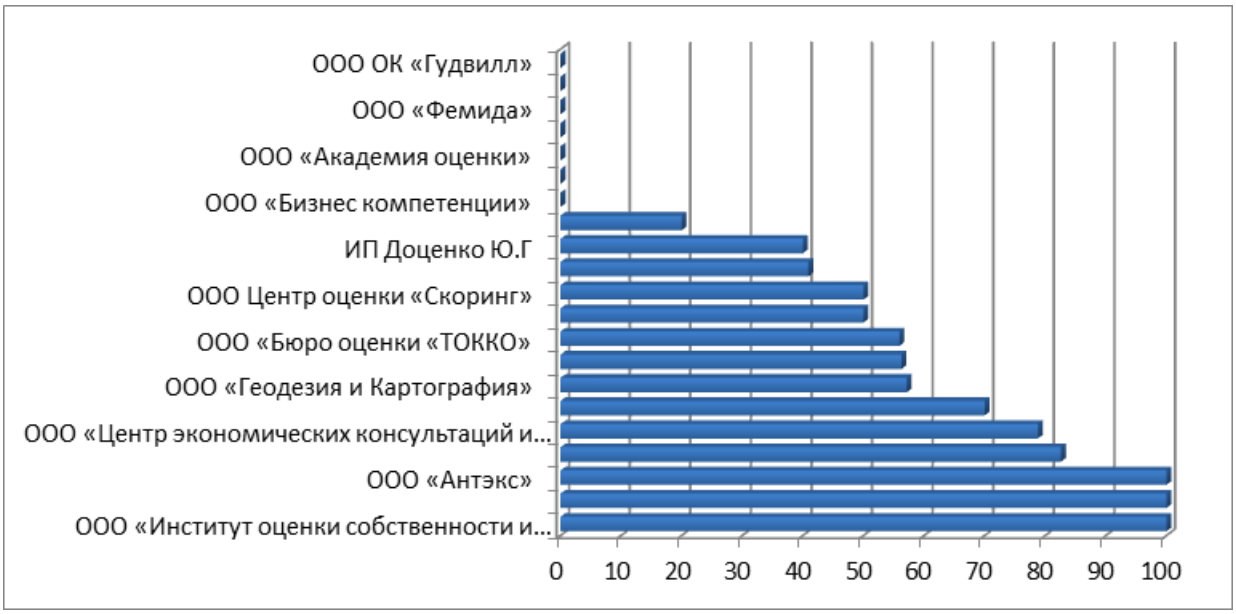
№	Операторы оценки	Всего объектов	Кол-во удовлетво-рённых заявлений	Кол-во удовлетворённых заявлений %
1	«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	12	12	100
2	«Томская торгово-промышленная палата»	2	2	100
3	«Антэкс»	2	2	100
4	«Оценка собственности»	23	19	82,6
5	«Центр экономических консультаций и оценки»	33	26	78,78
6	«Оценка недвижимости»	10	7	70
7	«Геодезия и Картография»	14	8	57,14
8	«Ландо»	32	18	56,25
9	«Бюро оценки «ТОККО»	59	33	55,93
10	«Центр независимой экспертизы и оценки»	2	1	50
11	Центр оценки «Скоринг»	2	1	50
12	«Западно-Сибирская оценочная компания»	22	9	40,9
13	ИП Доценко Ю.Г	5	2	40
14	«Континент-СП»	15	3	20
15	«Бизнес компетенции»	3	0	0
16	«Бизнес-Оценка»	2	0	0
17	«Академия оценки»	1	0	0
18	«Профоценка»	1	0	0
19	«Фемида»	1	0	0
20	РЦ «Профоценка»	1	0	0
21	ОК «Гудвилл»	1	0	0

Таким образом, можно сказать, что из 21 оценочной компании 7 компаний (33,3%), составлявших отчет о рыночной стоимости объекта для оспаривания в комиссии, не составили ни одного отчета в соответствии с установленными законом требованиями. На гистограмме 4 приведено сравнение количества отчетов о рыночной стоимости и количества решений об уменьшении КС.



Гистограмма 4 – Сравнение количества решений об уменьшении КС и количества отчетов о рыночной стоимости

На гистограмме 5 сравнивается процент решений комиссии о снижении КС, вынесенных на основе отчетов о рыночной стоимости, составленных разными оценочными компаниями.



Гистограмма 5 - Процент положительных решений

В соответствии с положениями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» основой ранее действовавшей системы была практика привлечения независимых рыночных оценщиков для проведения государственной кадастровой оценки.

Анализ результатов действующей кадастровой оценки показал, что её результаты не отражают текущей ситуации на рынке объектов капитального строительства, следствием этого стала масса заявлений об оспаривании кадастровой стоимости в комиссию и суд.

Механизм установления рыночной стоимости объекта недвижимости был устроен таким образом, что в процессе оспаривания заинтересованные лица также обращались к тем же или аналогичным оценочным компаниям.

Таким образом, получался замкнутый круг, и граждане и юридические лица и государство несли расходы, связанные с оспариванием кадастровой стоимости.

Поэтому, заинтересованным в оспаривании кадастровой стоимости лицам необходимо обращать внимание не только на общее количество успешно составленных компанией отчетов о рыночной стоимости, но и выбирать тех операторов оценки, которые могут, в соответствии с требованиями законодательства, успешно составить отчеты для любых инстанций, а оценочным компаниям необходимо повышать качество работы. Можно предположить, что эта ситуация стала одной из причин обновления законодательства в области государственной кадастровой оценки.

Библиографический список

1. Федеральный закон "« государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru/ свободный.

2. Федеральный стандарт оценки "«бщие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1,№2, №3, №4, №5)"» [Электронный ресурс] / Режим подступа: http://base.garant.ru/ свободный;

4. Департамент по управлению государственной собственностью Протоколы заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области за 2021год/»/[Электронный ресурс] / Режим доступа: https:/www.dugs.tomsk.gov.ru / свободный;

5. Томский областной суд/ Решения об установлении кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости за 2021 год/http://oblsud.tms.sudrf.ru/свободный;

УДК 332.74

Пчелинцева А.С. преподаватель klao91@mail.ru
Московский государственный университет геодезии и картографии, Россия, Москва

ОБЗОР СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Аннотация. В связи с наличием налогового бремени, либо расчетом размера предусмотренной договором аренды ежегодной платы за недвижимое имущество, по настоящее время для собственников и арендаторов остается актуальным вопрос снижения величины кадастровой стоимости.

Показателем необходимости подробного исследования данного вопроса являются возражения владельцев и арендующих в виде ежегодного роста количества обращений в судебные инстанции по поводу оспаривания итого в утвержденного отчета о государственной кадастровой оценке.

Порядок рассмотрения исковых заявлений заинтересованных лиц по вопросу оспаривания результатов определения кадастровой стоимости регламентируется кодексом административного судопроизводства.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Проанализирована практика судебных решений о пересчете кадастровой стоимости в московском и ярославском кадастровых округах.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, здание, помещение, земельный участок, категория земель.

REVIEW OF COURT DECISIONS ON THE RECALCULATION OF CADASTRAL VALUE

Annotation. Due to the presence of the tax burden, or the calculation of the amount of the annual fee for real estate provided for in the lease agreement, the issue of reducing the cadastral value remains relevant for owners and tenants at the present time.

An indicator of the need for a detailed study of this issue is the objections of owners and tenants in the form of an annual increase in the number of appeals to the courts about challenging certain results of the next approved report on the state cadastral assessment.

The procedure for considering claims of interested persons on the issue of challenging the results of determining the cadastral value is regulated by the Code of Administrative Procedure.

The grounds for revising the results of determining the cadastral value are: the unreliability of information about the real estate object used in determining its cadastral value, the establishment of its market value in relation to the real estate object on the date as of which its cadastral value is established.

The practice of court decisions on the recalculation of cadastral value in the Moscow and Yaroslavl cadastral districts is analyzed.

Keywords: cadastral value, building, premises, land plot, land category.

По закону, результат определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества может быть оспорен двумя способами: путем обращения с заявлением в специально созданную комиссию, с исковым заявлением в судебную инстанцию.

При этом при обращении в суд согласно требованиям статьи246 КАС [1], к административному исковому заявлению об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости прилагаются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) копия правоустанавливающего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается правообладателем;

3) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

4) отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

При рассмотрении представленных истцом доказательств, по усмотрению суда, может быть вынесено определение о назначении судебной оценочной экспертизы.

В дальнейшем решение суда основывается на результатах судебной оценочной экспертизы. В 80 % случаев суд делает вывод о частичном или полном согласии с доводами представленного истцом отчета об оценке, поскольку доводы истца о завышении кадастровой стоимости подтверждаются итогами судебной оценочной экспертизы.

Полагая в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы, вынесенным решением суд устанавливает кадастровую стоимость равной рыночной в размере, установленном судебной оценочной экспертизой, во многих случаях превышает размер рыночной стоимости, определенный отчетом об оценке, предоставленным истцом.

Статистика количества обращений в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости недвижимости складывается в зависимости от вида и назначения объектов.

С учетом содержащихся в ЕГРН сведений об основных характеристиках объектов недвижимости (используемых при проведении государственной кадастровой оценки), для упорядочения результатов проведенного исследования необходимо классифицировать по виду и назначению обременяемые налогом объекты недвижимости:

1) земельный участок;
2) нежилое здание,
3) жилой дом, (многоквартирный дом),
4) сооружение;
5) машино-место;
6) нежилое помещение
7) жилое помещение (квартира – для жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах).

Большинство случаев оспаривания кадастровой стоимости машино-мест, жилых домов и жилых помещений (квартир) регистрируется в комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости (либо бюджетных учреждениях, проводивших государственную кадастровую оценку при отсутствии созданных комиссий), что обусловлено наименьшей ставкой налогообложения (0,1 – 0,3 %), отсутствием судебных издержек, меньшим сроком рассмотрения заявления (30 дней вместо двух месяцев в порядке КАС).

Ставка налогообложения для земельных участков составляет 0,3 % (жилищный фонд, объекты инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственного использования, ограниченные в обороте, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности, таможенных нужд), иных земельных участков – в размере 1,5 %, ставка налогообложения нежилых помещений, нежилых зданий – в размере 1,5 %.

Кроме того, ставка налогообложения на имущество организаций согласно региональным нормам на территории Ярославской области составляет 1,6 %, на территории города Москвы определена в размере 2 %.

Вышеперечисленные величины налоговых ставок являются причиной обращения собственников в судебные инстанции с просьбой уменьшить величину кадастровой стоимости.

В соответствии с региональными нормативно-правовыми актами, налоговая база на имущество организаций также установлена в размере кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Абсолютное большинство исков об оспаривании кадастровой стоимости в отношении нежилых зданий, сооружений подано в отношении:

1) административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) отдельно стоящих нежилых зданий, сооружений общей площадью свыше 1 000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

3) здание, сооружение расположены на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

4) здание, сооружение фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, для размещения торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания.

Таким образом, в связи с предусмотренными региональными нормативами повышенными ставками налогообложения, большинство исковых заявлений об оспаривании кадастровой стоимости приходится на земельные участки различных категорий, нежилые помещения и нежилые здания (сопутствующие им сооружения вспомогательного использования).

Следует отметить, что согласно Методическим указаниям, государственная кадастровая оценка состоит из этапов:

1) определение ценообразующих факторов объектов недвижимости;
2) первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации;
3) сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
4) сбор рыночной информации;
5) группировка объектов недвижимости;
6) построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
7) анализ качества модели оценки;
8) расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты;
9) анализ результатов определения кадастровой стоимости [2-7].

По содержанию вступивших в силу решений суда о пересчете кадастровой стоимости,на выше перечисленных первом, втором, третьем и пятом этапах государственной кадастровой оценки выявлено наибольшее количество ошибок, в зависимости от вида объекта недвижимости.

На первом и втором этапах -–зарегистрированы обращения землевладельцев и арендаторов земельных участков по поводу оспаривания кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости -–неверное отнесение земельного участка к группе оценочного зонирования (к примеру 6.1 «Объекты офисно-делового назначения (основная территория)» к 7 оценочной группе «производственного назначения», подгруппе 7.2 «предназначенные для размещения прочей промышленности»).

Согласно Методическим указаниям, для целей определения кадастровой стоимости, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на основные сегменты: сельскохозяйственное использование, жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная); общественное использование; предпринимательство; отдых (рекреация); производственная деятельность; транспорт; обеспечение обороны и безопасности; охраняемые природные территории и благоустройство; использование лесов; водные объекты; специальное, ритуальное использование, запас; садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка; иное использование.

На пятом этапе причиной возникновения ошибки при определении кадастровой стоимости, является ВРИ земельного участка, из наименования которого невозможно однозначно определить отнесение к оценочной группе, подгруппе (например «эксплуатация зданий под административно-деловые цели).

При этом, по категории и виду разрешенного использования земельные участки, в отношении которых подается наибольшее количество исковых заявлений об оспаривании кадастровой стоимости, можно классифицировать следующим образом:

1. земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования (далее – ВРИ): для организации дачного некоммерческого объединения;

2. земли населенных пунктов, ВРИ:

а) индивидуальное жилищное строительство;

б) для размещения и обслуживания гаражных боксов;

в) магазины;

г) для эксплуатации нежилого здания;

д) для производственных целей;

е) для эксплуатации промышленно-складской базы;

ж) тяжелая промышленность,

з) общественное питание;

и) для комплексной жилой застройки;

к) малоэтажная многоквартирная жилая застройка,

л) для эксплуатации нежилых помещений,

м) земли под промышленными объектами,

н) объектами коммунального хозяйства,

о) объектами материально-технического,

п)продовольственного снабжения,

р) сбыта и заготовок,

с) под объектами транспорта,

т) под объектами связи;

3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, ВРИ:

а) для предпринимательской деятельности;

б) для размещения производственной базы.

Также по результатам рассмотрения вступивших в силу решений суда, классифицированы причины оспаривания кадастровой стоимости нежилых помещений, нежилых зданий (на первом, втором, третьем, пятом этапах государственной кадастровой оценки):

- внесение понижающей корректировки в связи с отсутствием отдельного входа (для нежилых помещений);

- недостаточное изучение рынка недвижимости места нахождения объекта оценки;
- использование недостоверных сведений об объектах – аналогах;
- неверное определение корректировки на торг в рамках сравнительного подхода;
- неверное определение физического износа здания – объекта оценки;
- наличие в отчете информации, допускающей неоднозначное его толкование;
- неучет стоимости земельного участка в составе стоимости объекта оценки.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации : Федеральный закон от 08.03.2015 N 21-ФЗ Принят Государственной Думой 20 февраля 2015 года Одобрен Советом Федерации и 25 февраля 2015 года URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176147/ (дата обращения: 19.02.2023). – Текст : электронный.

2. Пчелинцева А.С. Регистрация собственности и кадастровая оценка в зарубежных странах. -–В сборнике: современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам IV Всероссийской научно-практической конференции. – Краснодар : 2022. – С. 278-284.

3. Пчелинцева А.С. О кадастровой стоимости сооружений. -–В сборнике: Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика. Материалы 10-ой региональной научно-практической конференции. Редколлегия: Е.К. Никольский, Т.П. Винникова, А.С. Коротин. – Нижний Новгород : 2022. – С. 15-19.

4. Забаева М.Н., Пчелинцева А.С. О необходимости корректировки кадастровой стоимости машино-мест. -–В сборнике: Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение. Сборник научных трудов по материалам II национальной научно-практической конференции. – Омск : 2021. – С. 196-200.

5. Забаева М. Н. Экономика кадастровой деятельности. -–М.: ООО «Издательство КноРус», 2022. – 376 с.

6. Забаева, М. Н. О необходимости актуализации роли и места кадастровой деятельности в современной экономике России // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью: сборник статей Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием). – Екатеринбург : Уральский государственный горный университет, 2019. С. 201-211.

7. Забаева, М. Н. Цифровой формат данных Росреестра в части кадастровой деятельности (на примере Москвы). -–Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования: материалы III Международной научно-практической конференции. -–Тюмень : ТИУ, 2020.

УДК 332.28:336.76.001.18

Соврикова Е.М. доцент, к.с.-х,н. sovriokova_katya@mail.ru
Алтайский государственный аграрный университет, Россия, Барнаул

АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ АКТУАЛИЗАЦИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Аннотация: кратко рассмотрены основные факторы, применяемые при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения по последней методике применяемой в 2018-2019 году. Произведен расчет кадастровой стоимости согласно готовой УПКС по

землям сельскохозяйственного назначения пяти районов Алтайского края, рассчитан и актуализирован налог на данные земли согласно трех методик применяемых в 2010,2015 и 2019 году.

Ключевые слова: Кадастр, кадастровая стоимость, земельный налог, земельный участок, сельскохозяйственные угодья, площади угодий, удельный показатель кадастровой стоимости, факторы кадастровой оценки.

ANALYSIS OF THE RESULTS UPDATING THE CADASTRAL VALUE OF AGRICULTURAL LAND FOR TAX PURPOSES

Abstract: briefly reviewed the main factors used in the cadastral valuation of agricultural land according to the latest methodology used in the 2018-2019 year. The cadastral value was calculated according to the finished FPC for agricultural land in five districts of the Altai Territory, the tax on land was calculated and updated according to the three methods used in 2010,2015 and 2019

Keywords: cadastre, cadastralvalue, landtax, land, agriculturalland, landarea, specificindicatoro fcadastralvalue, factorsofcadastralvaluation.

Проведение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения являются трудным занятием, так как большинство земель данной категории не имеет точных данных для расчета, также нет точных четких границ занесенных в кадастр, также есть препятствие в их определении и взаимодействии с иными органами для получения достоверных данных.

Многие площади в период с 2010 по 2019 год изменились, категории земель, виды разрешенного использования, виды прав, наличие ухудшения или улучшения социальных факторов (являющихся факторами оценки).

Сегодня кадастровая оценка данных категорий производится согласно ФЗ№ 237 от 03.07.2016г. «О государственной кадастровой оценке», методике по приказу Минэкономразвития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [2].

Результаты кадастровой оценки являлись материалами для налогообложения земельных участков.

К началу 2010 года на всей территории Российской Федерации было проведено два тура кадастровой оценки земель и в 2011 году был проведен третий тур, который делал акцент на массовую оценку земель сельскохозяйственного назначения, так как наиболее ценные земли для производства сельского хозяйства, в 2018 году производился сбор нужных данных и пересчет кадастровой оценки земель с.х. назначения, и уже к 31 декабря 2019 года, результаты станут являться новой базой налогообложения этих земель [1].

Ценность данных земель в том что они могут давать хороший урожай, при этом расходы на производство не повышаются. Но не всегда данный принцип работает, земли истощены и монокультура во многих хозяйствах лишила прежнего плодородия угодья, поэтому применение пара в севообороте немаловажно. Но данный вид использования неэффективен и убыточен и не в основном применяется в малых предприятиях КФХ.

Методика гласит «Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены (при массовой оценке земель) объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости».

Определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирований территории. В таблице 1 представлены оценочные факторы согласно методике оценки с.х. угодий.

Таблица 1 - Оценочные факторы, применяемые при определении кадастровой стоимости с.х. угодий [3]

1) плодородие земельного участка (качественные характеристики почвенного слоя такие как –содержание и мощность гумусового слоя, физической глины, свойства почв, и прочее)	3) валовой доход и затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции	6) нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры
	4) перечень почвенных разностей	7) перечень всех сельскохозяйственных культур
2) влияние природных факторов	5) чередований посевов (севооборот)	8) общее количество полей севооборота

Из оценки земельных участков практически выпала стоимость почвы (так называемый -–балл бонитета), а также технологические качества земли и агроклиматическая характеристика территории. Старая методика предполагает использование в расчетах бал бонитета, а новая методика используемая на сегодня игнорирует такие показатели, основываясь нафакторах представленных в табл. 1. Тем самым нарушая некоторый баланс территории и приравнивая в один УПКС совершенно разные по качеству и доходности земельные участки [3].

В работе представлен пример расчета кадастровой стоимости по методике кадастровой оценки 2010-2015-2019 года (таблица 2). Здесь представлен расчет кадастровой стоимости земель некоторых административных районов Алтайского края по расчетам 2010 года и 2019 года и рассчитан предполагаемый налог, взимаемые от кадастровой стоимости.

При сравнении трех результатов наблюдается заметное увеличение и существенная разница при применении разных методик по годам 2010-2019.

Где результаты по методике расчета 2010 года в резонансе с 2015г, и новой 2019 года выше почти в два раза. За срок от 2000 годов до 2018 года в почве произошли существенные изменения, ухудшилось качество земель, явно уменьшилось почвенное плодородие, о чём могут свидетельствовать исследования почв в ряде фермерских хозяйств[4].

Таблица 2 - Расчет кадастровой стоимости земель с.х. назначения

Показатели		Районы оценки				
		Чарышский	Красногорский	Солтонский	Солонешенский	Ельцовский
Площадь района, га		259152	160017	121471	229774	92193
УПКС, руб./га	2015	22100	12900	22900	13700	16600
	2019	31840	16780	38544	18120	21340
	2022	45180	18240	42317	21524	33724
Кадастровая стоимость, тыс. руб.	2015	5727259	2064219	2781685	3147903	1530403
	2019	8251399	2685085	4681978	4163504	1967398
	2022	11708487	2918710	5140288	4945655	3109116
Налог, руб./год (0,1 и 0,3%)	2015	17181,777	6192,657	8345,055	9443,709	4591,209
	2019	24754,197	8055,255	14045,934	12490,512	5902,194
	2022	35125,461	8756,13	15420,864	14836,965	9327,348

Согласно ставке налога 0,1% или 0,3% для земель сельскохозяйственного назначения от налоговой базы налог по расчетам старой методике (2010г) и новой методике (2019 г.) увеличился примерно в 2,5 раза.

По данным расчета можно предположить, что при расчете кадастровой стоимости земли по новой методике (2019г.), не был взят при расчете балл бонитета почв. Так как данный показатель снижает стоимость земель, при экстенсивном ее использовании и введении в севооборот пара как дополнительный источник затрат по оцениваемой территории [5].

На земельном рынке предложения превышают спрос, и собственники недвижимости продают свои земельные участки по кадастровым ценам, которые лишь приблизительно соответствуют их истиной рыночной стоимости. Происходит конфликт между рыночной ценой, рассчитываемой по методике Минэкономразвития и прогнозной (плановой) ценой реализации сельскохозяйственной продукции [5].

Прежде чем определить кадастровую стоимость испрашиваемого земельного участка, нужно установить средневзвешенный балл нормативной продуктивности оцениваемых угодий данного участка. Поэтому данный балл является основным показателем кадастровой оценки земельного участка сельхоз назначения.

Библиографический список

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

2. Федеральный закон № 237 от 03.07.2016г. «О государственной кадастровой оценке». // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru

3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010г. №445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».

4. Рассыпнов В.А. Соврикова Е.М. Кадастровая оценка земель с.х. назначения на основе бонитировки почв //«Почвоведение – продовольственной и экологической безопасности страны»: тезисы докладов VII съезда общества почвоведов ЧастьII. Москва-Белгород: ИД»Белгород,2016.С-255-256.

5. Рассыпнов В.А. Соврикова Е.М. Основа кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения // Аграрная наука -–сельскому хозяйству: сб. статей: XI Международная научно- практическая конференция 2кн. Барнаул: РИО АГАУ, 2016.- С.423-424.

НАПРАВЛЕНИЕ 4
ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРА И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

УДК 528.4

Байков А. Г. старший преподаватель, baykov_aydar@mail.ru
Абсалямова А.Р., студент Cocoroshaaa@mail.ru
Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ ПОД ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ

Аннотация: Экологическая обстановка в мире заставляет задумываться об эффективной очистке стоков. Современные очистные сооружения неплохо справляются с задачей и все время совершенствуются. В этой статье мы расскажем о том, для чего они предназначены, какими бывают и какое значение имеют для защиты окружающей среды. Человечество использует значительное количество воды ежедневно. Какая-то часть идет на бытовые нужды, значительная – на обслуживание промышленности. В итоге получается немалое количество сточных вод, что влияет на окружающую среду. Чтобы минимизировать загрязнение экологии отходами, приходится использовать специальные очистные сооружения. Значение такой обработки канализационных отходов огромна.

Ключевые слова: Геодезические работы, измерения, геодезия, геодезические оборудования, рельеф.

ENGINEERING AND GEODETIC SURVEYS FOR SEWAGE TREATMENT PLANTS

Annotation: *The ecological situation in the world makes us think about effective wastewater treatment. Modern sewage treatment plants cope well with the task and are improving all the time. In this article we will talk about what they are intended for, what they are and what importance they have for environmental protection. Humanity uses a significant amount of water every day. Some part goes to household needs, a significant part goes to the maintenance of industry. As a result, a considerable amount of wastewater is obtained, which affects the environment. In order to minimize environmental pollution with waste, it is necessary to use special treatment facilities. The importance of such treatment of sewage waste is enormous.*

Keywords: Geodetic works, measurements, geodesy, geodetic equipment, relief.

Согласно подпункту 5.1.5 пункта 5.1 главы 5 СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения.», геодезической основой инженерно-геодезических изысканий служат:

– фундаментальная астрономо-геодезическая сеть;
– высокоточная геодезическая сеть;
– спутниковая геодезическая сеть 1-го класса;
– сети триангуляции, астрономо-геодезические пункты космической геодезической сети, сети полигонометрии, доплеровские геодезические сети, астрономо-геодезическая сеть 1-го и 2-го классов, геодезические сети сгущения 3-го и 4-го классов;
– реперы и марки нивелирования I, II, III и IV классов;
– опорные геодезические сети (включая геодезические сети специального назначения);

– пункты постоянно действующих спутниковых сетей базовых (референцных) станций;

– пункты триангуляции, трилатерации и полигонометрии 1-го и 2-го разрядов;

– съемочные геодезические сети, геодезическая разбивочная основа строительства, геодезические сети для режимных наблюдений (водомерные посты);

– опорные межевые сети ОМС1 и ОМС2 (при обосновании возможности их использования в программе) [1].

Согласно подпункту 5.1.24 пункта 5.1 главы 5 СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», графическая часть технического отчета, в зависимости от видов выполненных работ, содержит:

1) Картограмму топографо-геодезической изученности;

2) Обзорные карты, ситуационные планы участков изысканий;

3) Схемы созданных геодезических сетей;

4) Чертежи и абрисы вновь установленных геодезических пунктов долговременного и постоянного закрепления;

5) Созданные (обновленные) инженерно-топографические планы;

6) Планы (схемы) сетей подземных сооружений и инженерных коммуникаций с их техническими характеристиками, согласованные с собственником (эксплуатирующими организациями);

7) планы (схемы) надземных инженерных коммуникаций с их техническими характеристиками, согласованные с собственником (эксплуатирующими организациями) (по дополнительному требованию задания на выполнение инженерных изысканий) [1].

Инженерно-геодезические изыскания на объекте выполнялись с целью получения топографических материалов для разработки рабочего проекта под очистные сооружения.

В административном плане участок проектируемого строительства находится в с. Петровское Стерлитамакский район РБ.

Рельеф на участке плоскоравнинный, с уклоном на северо-запад до 2□, абсолютные отметки изменяются от 152,80 до 164,80 м.

Опасные природные и техногенные процессы отсутствуют.

В качестве исходных пунктов планово-высотного обоснования были использованы временные репера в системе координат -–МСК-02 (зона 2) и система высот -–Балтийская 1977 г.:Вр.Рп1; Вр.Рп2.Временные репера отстаивали спутниковым оборудованием в режиме статики.

ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» предоставляет сведения о пунктах государственных геодезических сетей (ГГС) в местных системах координат (МСК).

Ранее заложенные временные репера находятся в сохранности.

Выполнены работы по обновлению окопки и покраска опознавательных знаков, в виде меток красной краской на стволах деревьев или опорах ЛЭП.

На заложенные пункты составлены карточки привязок и фотографии. Карточка привязок временных реперов показан на рисунке 3.1.

Определение координат и высот временных пунктов локальной спутниковой геодезической сети производилось с использованием спутниковых GNSS-приемников Topcon GR-5.

В качестве исходных геодезических данных для создания опорной и съемочной планово-высотной сети, а также для обеспечения съемки в масштабе 1:500 были использованы расположенные на территории съемки и по ул. Революционная временные репера Вр.Рп1, Вр.Рп.2 с соответствующими отметками 163,091, 164,197.

Ведомость координат и высот временных реперов рассмотрим в таблице 1.

Таблица 1 – Ведомость координат и высот временных реперов

Имя пункта	X	Y	H
Вр.Рп1	536297,834	2191558,403	163,091
Вр.Рп2	536391,562	2191580,407	164,197

Планово-высотное обоснование создано в виде разомкнутого хода по трех штативной системе электронным тахеометром TOPCON GPT-3105N (рисунок 1) [2].

Закрепление точек обоснования на местности выполнялось металлическими штырями длинной 0.4 м. Планово-высотное обоснование выполнено согласно требованиям СП 47.13330.2016[1].

В процессе производства инженерно-геодезических изыскний на данном объекте был проложен разомкнутый теодолитный ход (рисунок 2).

Начальная и конечная точка замкнутого хода закреплена временными реперами с уже определенными координатами и углами.

В результате обработки замкнутого теодолитно хода в программе CREDO Dat получена ведомость характеристики хода.



Рисунок 1 – Электронный тахеометр TOPCON GPT-3105N

Топографическая съемка масштаба 1:500 с высотой сечения рельефа 0.5 м выполнена электронным тахеометром TOPCON GPT-3105N с регистрацией и накоплением результатов измерений.

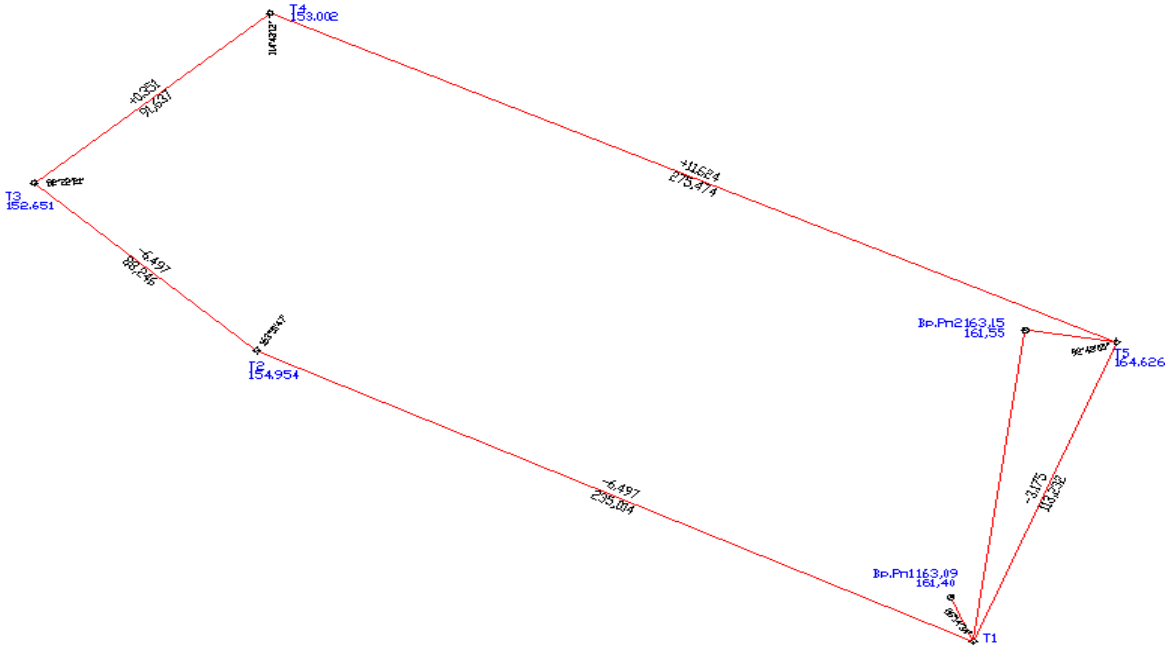


Рисунок 2 – Замкнутый теодолитный ход

Расположение подземных коммуникаций на местности определялись по ко-лодцам, а также с помощью трубокабелеискателя CAT4 + Genny4 выпуска 2021 г. Точки определения и отметки на колодцах сняты электронным тахеометром. Все подземные сети нанесены на план своими условными обозначениями с указанием назначения, диаметра, материала труб и глубины заложения. Полнота, характеристики и местоположение подземных коммуникаций уточнены и согласованы с эксплуатирующими их организациями. Согласования выписаны на топографическом плане.

Результаты полевых измерений с памяти электронного тахеометра TOPCON GPT-3105N передавались в компьютер. Далее результаты измерений обрабатывались программой Credo_Dat. После обработки измерений в Credo_Dat, данные были

экспортированы в программу Credo_Ter с последующим построением цифровой модели местности масштаба 1:500, с сечением рельефа горизонталями через 0,5 м [2.3]

Система CREDO_TER предназначена для создания и инженерного использования топографических крупномасштабных планов в виде цифровых моделей местности (рисунок 3) [3].

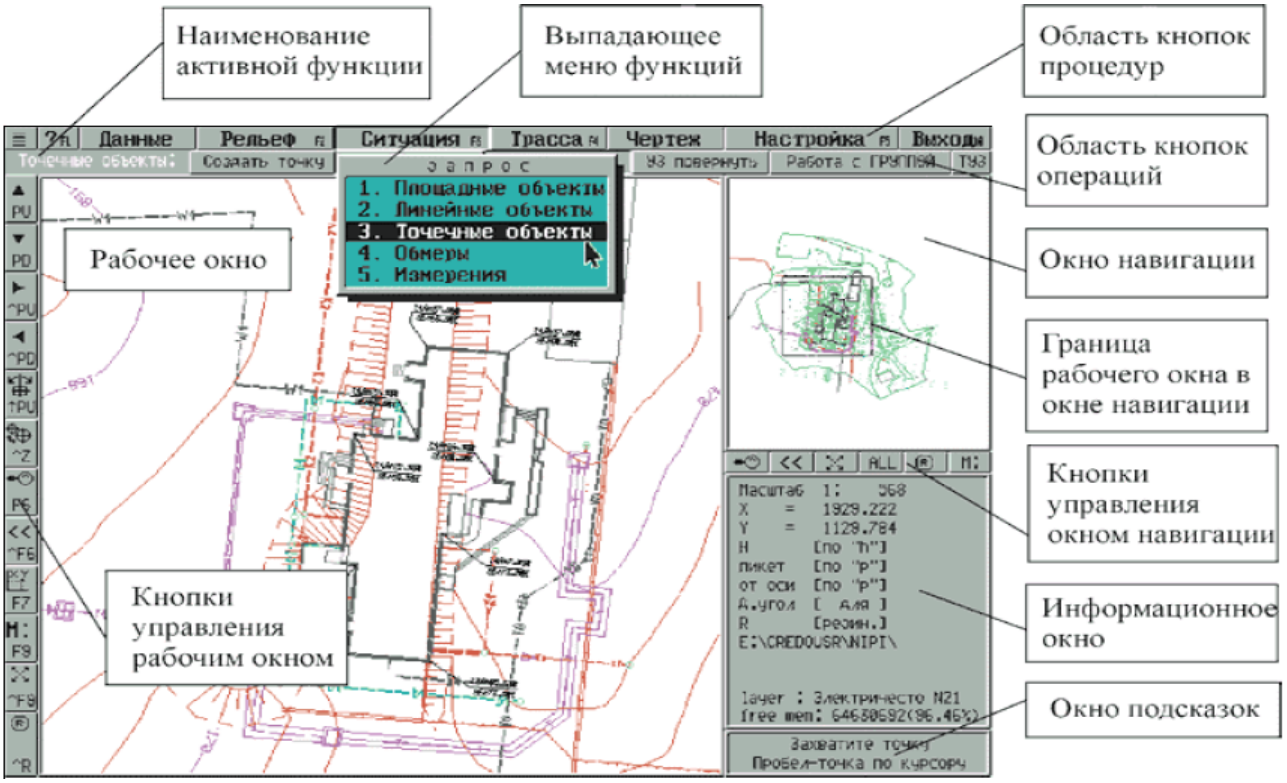


Рисунок 3 – Рабочая среда CREDO_TER

Изыскательская продукция должна передаваться заказчику в виде технического отчета о выполненных инженерных изысканиях, оформленного в соответствии с требованиями нормативных документов и государственных стандартов Минстроя России, состоящего из текстовой и графической частей и приложений (в текстовой, графической, цифровой и иных формах представления информации).

Текстовая часть технического отчета в зависимости от назначения инженерно-геодезических изысканий и технического задания заказчика должна содержать следующие разделы и сведения.

Общие сведения -–основание для производства работ, задачи инженерно-геодезических изысканий, местоположение района (площадки, трассы), административная принадлежность, данные о землепользовании и землевладельцах, сведения о проектируемом объекте строительства, система координат и высот, виды и объемы выполненных работ, сроки их проведения, сведения об исполнителе.

Краткая физико-географическая характеристика района (площадки) работ -– характеристика рельефа (в том числе углы наклона поверхности), гидрография, сведения о наличии опасных природных и техноприродных процессов.

Топографо-геодезическая изученность района (площадки) инженерных изысканий -– обеспеченность территории геодезическими, картографическими и топографическими материалами.

Сведения о методике и технологии выполненных работ -–создание (развитие) опорных и съемочных геодезических сетей для строительства, производство топографической съемки и создание (составление) инженерно-топографических планов, выполнение инженерно-

гидрографических работ, трассирование линейных сооружений, геодезическое обеспечение производства других видов инженерных изысканий, характеристика точности и детальности изыскательских работ.

Сведения о проведении технического контроля и приемки работ -–результаты выполненного контроля работ при инженерно-геодезических изысканиях.

Заключение -–краткие результаты выполненных работ и их оценка, рекомендации по производству последующих топографо-геодезических работ.

Использованные нормативные документы.

Текстовые и графические приложения.

В состав приложений к техническому отчету должны включаться копии технического задания заказчика и регистрационных документов на производство изыскательских работ.

Графическая часть технического отчета должна содержать:

– картограмму топографо-геодезической изученности;

– схемы созданной планово-высотной опорной и (или) съемочной геодезической сети;

– абрисы закрепленных пунктов (точек) и каталог их координат и высот;

– инженерно-топографические и кадастровые планы;

– планы (схемы) сетей подземных сооружений с их техническими характеристиками, согласованные с эксплуатирующими организациями;

– графики результатов наблюдений за осадками и деформациями оснований зданий, сооружений, земной поверхности и толщи горных пород [1].

Библиографический список

1. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96.

2. Инструкция к электронному тахеометру TOPCON GPT-3105N. [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gsi.ru/catalog/taheo/gpt3105n(дата обращения 12.04.2023).

3. Кредо-Диалог. Программный комплекс обработки инженерных изысканий, цифрового моделирования местности, проектирования генпланов и автомобильных дорог. Цифровая модель местности. CREDO_TER: СП , Минск, 2018. – 145С.

УДК 627.4

Ишбулатов М.Г. кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,img63@mail.ru
Идиятуллина Г.М. студентка,igm8@mail.ru
Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОЧИСТКИ РУСЛА РЕКИ ДЕМА НА УЧАСТКЕ ОТ Д. НОВОМИХАЙЛОВКА ДО Д. НИЖЕГОРОДКА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Аннотация. В статье представлено описание принципиальных проектных решений, обеспечивающих надежность линейного объекта, последовательность его строительства, намечаемые этапы строительства и планируемые сроки ввода их в эксплуатацию.

Ключевые слова: эрозионный процесс, русловой процесс, иловые отложения, земснаряд, трелёвка, прибрежные защитные полосы, геодезических изысканий.

TOPICAL ISSUES OF CLEANING THE DEMA RIVERBED ON THE SITE FROM NOVOMIKHAILOVKA VILLAGE TO NIZHEGORODKA VILLAGE OF THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN

Abstract. The article describes the principal design solutions that ensure the reliability of a linear object, the sequence of its construction, the planned stages of construction and the planned timing of their commissioning.

Key words: erosion process, riverbed process, silt deposits, dredger, skidding, coastal protective strips, geodetic surveys.

Инженерные изыскания выполнялись с целью получения необходимой и достоверной информации о природных и техногенных условиях территории для принятия экономически целесообразных и технически обоснованных решений при проектировании [2]

Для улучшения санитарно-экологической обстановки и снижения интенсивности эрозионно-аккумулятивных процессов разработана проектная документация предусматривающая очистку русла реки Дема на протяжении 35 км на участке от д. Новомихайловка, расположенного в Чишминском районе до д. Нижегородка Уфимского района от карчей, поваленных деревьев, топляков и иловых отложений.

Завалы карчей и топляков извлекаются из русла реки по всей длине участка протяженностью 35 км. Выделены лимитирующие участки очистки русла от иловых отложений исходя из привязки к населенным пунктам общей протяженностью 8,1 км.

Проектируемый участок достаточно заселен – 9 населенных пунктов, санаторий, дома отдыха, десятки садовых товариществ, 3 железнодорожные станции, участок примыкает к территории городского округа г. Уфа.

В ходе обследования было установлено, что одним из природных факторов, влияющих на состояние реки Дема являются грунты, слагающие берега водного объекта. В результате того, что берега сложены легкоразмываемыми грунтами, в период паводков и половодий происходит интенсивное обрушение берегов реки Дема с растущими по ее берегам деревьями. Корни деревьев оголяются и стволы падают в русло, перекрывая поток. В результате чего образуются завалы и заторы из поваленных деревьев, которые осложняют паводковую обстановку [3]

Засорение реки [1] утонувшими деревьями, ветками, отжившими водными и прибрежными растениями и их накопление в большом количестве привело к значительным негативным последствиям, влияющих как на качественное состояние водного объекта, так и на увеличение эрозионных процессов, возникновению опасных ситуаций в период паводков и половодий, к образованию мелководий за счет отложения наносов, приводящая в отдельных местах к цветению воды.

Общий объем завалов карчей и топляков, вынимаемых из русла реки на участке протяженностью 35 км, составляет 766 м3:

- деревья с диаметром стволов до 16 см	916	шт.
- деревья с диаметром стволов до 20 см	637	шт.
- деревья с диаметром стволов до 24 см	247	шт.
- деревья с диаметром стволов до 28 см	137	шт.
- деревья с диаметром стволов до 32 см	23	шт.
- деревья с диаметром стволов свыше 32см	57	шт.

Трелёвка карчей выполняется трактором 79 кВт (108 л.с.). Разметку трелевочных волоков производят с учетом особенностей рельефа, состояния почвы, подхода к завалу в реке с более удобной стороны, а также, исключая прохождение концентрированных паводковых потоков. Изъятие из-под воды топляков выполняется плавсредствами. Трелевка карчей и топляков выполняется на площадки, согласованные с собственниками земельных участков, используемые в дальнейшем для временного размещения площадок складирования иловых

отложений. После извлечения древесно-растительных остатков из русла производят их раскряжевку с последующим вывозом, в том числе:

- на расстояние до 10 км для нужд сельского поселения Алкинский сельсовет МР Чишминский район на безвозмездной основе;
- на расстояние до 25 км на полигон ТБО, расположенный в Чишминском районе, 1.5 км западнее д. Бабиково;
- на расстояние до 35 км на полигон ТБО МУП «Спецавто хозяйство по уборке города» г. Уфа.

После вывоза древесно-растительных остатков площадки используются для временного размещения площадок складирования иловых отложений.

Очистка русла реки от иловых отложений предусмотрена земснарядом марки ЛС – 27 производительностью 140 м3/час на глубину до 1,6 м от существующих отметок дна. Разрабатываемый земснарядом грунт транспортируется по плавучему пульпопроводу Ду400 с укладкой пульпы на площадки складирования иловых отложений (пульпочеки). Объем выемки грунта из русла составляет 145050 м3.

Выделены следующие лимитирующие участки очистки русла от иловых отложений:

- участок №1 от ПК 17+00 до ПК 40+00 (п.Новомихайловка) – протяженность 2,3 км;
- участок №2 от ПК 75+00 до ПК 85+00 (дер.Бочкаревка) – протяженность 1,0 км;
- участок №3 от ПК 187+00 до ПК 195+00 (дер.Лекаревка) – протяженность 0,8 км;
- участок №4 от ПК 209+00 до ПК 222+00 (дер.Лекаревка) – протяженность 1,3 км;
- участок №5 от ПК 249+00 до ПК 261+00 (дер.Глумилино) – протяженность 1,2 км;
- участок №6 от ПК 269+00 до ПК 275+00 (с.Таптыково) – протяженность 0,6 км;
- участок №7 от ПК 282+00 до ПК 291+00 (с.Таптыково) – протяженность 0,9 км.

Общая протяженность лимитирующих участков очистки составляет 8,1 км.



- Лимитирующие участки очистки русла

На участках очистки № 1, 3, 4, 5, 7 предусматривается дополнительная транспортировка грунта плавучими землесосными станциями перекачки производительностью 200 м3/час при работе совместно с плавучими землесосными снарядами для увеличения напора в системе пульпопровода, расположенной на возвышенности и на достаточно большом расстоянии от грунтонасосной установки земснаряда. Объем дополнительной транспортировки грунта составляет 35990 м3, в том числе:

- 7170 м3 на участке №1 от ПК17+00 до ПК20+00, от ПК31+00 до ПК33+00;
- 8040 м3 на участке №3 от ПК191+00 до ПК195+00;
- 15320 м3 на участке №4 от ПК210+00 до ПК217+00;
- 3600 м3 на участке №5 от ПК258+00 до ПК261+00;
- 1860 м3 на участке №7 от ПК288+00 до ПК291+00.

Максимальная протяженность пульпопровода от земснаряда до площадки складирования иловых отложений составляет:

- 1150 м для площадки №1.1 и 900 м для площадки №1.2 на участке №1;
- 800 м на участке №2;

- 1100 м на участке №3;
- 1350 м для площадки №3 и 550 м для площадки №4 на участке №4;
- 1000 м на участке №5;
- 800 м на участке №6;
- 1050 м на участке №7.

Уклон очистки русла от иловых отложений назначен в соответствии с бытовыми отметками дна.

В соответствии с техническим заданием выполнен гидравлический расчет на обеспеченность 5 % при среднем уклоне русла 0,13 промилле, при котором обеспечиваются не размывающие и незаиляющие скорости.

В связи с отсутствием возможности размещения пульпочека требуемой вместимостью на участке очистки №4, часть вынимаемого грунта при очистке участка №4 транспортируется в пульпочек участка очистки №3.

Измеренная мощность иловых отложений на проектируемых участках р. Дема по результатам изысканий достигает 1,6 м.

На участке №1 на ПК 31+10 трасса очистки русла пересекается с существующей линией электропередач, имеющей охранную зону 10 м от крайнего провода. На ПК 35+85 трасса очистки пересекается с существующим газопроводом п.э. 150, имеющим охранную зону 200 м (по 100 м в обе стороны от оси газопровода). Работы по очистке русла в данных зонах не выполняются.

Работы на участке на ПК268+50 на пересечении с воздушным переходом конденсато провода «Оренбург-Салават-Уфа» III нитка DN300 на 351 км выполняются в соответствии с техническими условиями от 17.03.2021 на участке пересечения с коммуникациями ООО «Газпром добыча Оренбург». Работы на участке га ПК265+50 на пересечении с подводным переходом конденсатопровода «Оренбург-Салават-Уфа» IV нитка DN500 на 351 км проектной документацией не предусматриваются.

Трассу очистки русла реки пересекают пешеходные мосты на ПК 25+30 и на ПК69+70. Для возможности прохода земснаряда через эти участки выполняется его извлечение из русла с последующей перестановкой.

Временные площадки складирования иловых отложений в количестве 8 штук согласованы с местной администрацией и ООО «УралАгро», являющимися собственниками земельных участков, указаны на ситуационной схеме ТКР.ГЧ л.1. Местоположение площадок складирования выбрано в непосредственной близости от участков очистки русла за пределами прибрежной защитной полосы, на земельных участках, не занятых жилой застройкой и древесно-кустарниковой растительностью. При выборе местоположения также учитывалась максимальная дальность транспортировки пульпы из русла на площадку складирования применяемым земснарядом -–800 м.

Грунт из расчищаемого сечения русла укладывается с нулевым балансом на площадку складирования иловых отложений за пределами прибрежной защитной полосы (ПЗП). Ширина ПЗП составляет 200 метров от береговой линии водного объекта, в границах которой запрещается размещение отвалов размываемых грунтов. Для локализации растекания пульпы в период намыва карт, площадка складирования ограждается по периметру оградительными валами. Разделительный вал делит площадку на 2 карты намыва.

Все валы устраиваются из суглинистого грунта 2 группы, разрабатываемого экскаватором емкостью ковша 0,65 м3 в пределах карт площадки складирования за пределами ПЗП. Перед началом экскаваторных работ с площадки складирования иловых отложений бульдозером производится срезка растительного слоя грунта толщиной 70см во временный отвал.

Валы устраиваются размерами: шириной по верху b = 3,0 м, высотой hcp от 1,2 м до 3,5 м, заложением откосов m=1,5.Объем грунта, необходимый для устройства оградительных и разделительного валов, составляет72690 м3.

Для отведения осветленной воды с площадки складирования иловых отложений после отстаивания пульпы применяются типовые чековые сооружения ВОЧГ II (водо выпуск из

оросителя в чек), используемые как дренажные колодцы. Для использования сооружения ВОЧГ II как дренажного колодца, оголовок нижнего бьефа устанавливают в теле вала на оголовок верхнего бьефа. Дно верхнего оголовка выбивается. Отметка основания нижнего оголовка принимается равной отметке основания вала. После завершения работ по очистке участка русла и наполнению карт намыва оголовки демонтируются и используются на следующем участке очистки (пятикратная оборачиваемость материалов).

Вторая карта намыва выполняет по отношению к первой карте функцию отстойника. Сбрасываемая вода, проходя последовательно через карты площадки складирования, осветляется и затем сбрасывается в реку самотеком через водосбросное сооружение по трубопроводу Ду400. Такая схема расположения временных водосбросных сооружений предлагается для уменьшения зоны взмульчивания и тем самым минимизации ущерба рыбным запасам. Вода осветляется до нормативных показателей, предъявляемых к качеству воды для водных объектов рыбохозяйственного значения.

После устройства площадок складирования земснарядом производится разработка иловых отложений в русле реки с транспортировкой пульпы на эти площадки и отстой пульпы в них.

После завершения работ по очистке русла от иловых отложений и консолидации пульпы отмытой на площадку складирования, производится разборка площадок складирования. Консолидированный грунт разрабатывается экскаватором емкостью ковша 0,65 м3 и вывозится, в том числе:

- с участка очистки №1 на расстояние до 10 км автосамосвалами на место складирования с последующей передачей грунта для нужд сельского поселения Алкинский сельсовет МР Чишминский район на безвозмездной основе;
- с участков очистки №1-3 на расстояние до 10 км автосамосвалами на место складирования с последующей передачей грунта для нужд МР Чишминский район на безвозмездной основе;
- с участка очистки №4 на расстояние до 62 км от площадки складирования №4 (левый берег) – на место постоянного складирования в отработанный карьер, расположенный в 7 км к западу от д.Арово;
- с участка очистки №5 на расстояние до 21 км на место постоянного складирования в отработанный карьер;
- с участков очистки №6, 7 на расстояние до 32 км на место постоянного складирования в отработанный карьер.

Консолидированный донный грунт, передаваемый для нужд района, используется как удобрение, а также для засыпки понижений рельефа. Данный грунт не применим для отсыпки основания дорожного покрытия.

Разработка валов площадки складирования иловых отложений грунта 2 группы осуществляется экскаватором емкостью ковша 0,65 м3 в обратную засыпку траншеи для восстановления рельефа. Из временного отвала выполняется возврат ранее снятого растительного слоя грунта на участки после разборки площадок. Проектной документацией предусматривается выполнение работ по биологической рекультивации, представляющей собой засев многолетними травами восстанавливаемой поверхности.

Данные мероприятия позволят упорядочить русловой процесс на проектируемом участке, предотвратить возможные негативные процессы, связанные с образованием заторов в русле реки, а также подтопление территории, улучшится пропускная способность русла и санитарное состояние реки.

Проектом предусмотрено выполнение работ с технологическими перерывами ввиду попадания работ в зимний и нерестовый периоды, а также условия выполнения работ при глубине судового хода на менее 1 м. В первый год производство работ в русле предусматривается с 16-го числа июня месяца, заканчиваются работы 20-го июля. Во второй и последующие года производство работ в русле предусматривается с 16-го июня, заканчиваются работы 20-го июля. Остальные работы, в которые не предусмотрено использование плавател-

ной техники предусматривается выполнять по 31 октября. Ввиду того, что возможность производства работ в русле ограничена продолжительность выполнения работ составляет 4 календарных года с учетом технологических перерывов.

После очистки русла реки улучшатся гидрологическая обстановка, пропускная способность русла и санитарное состояние реки, не будет застойных явлений, которые негативно сказываются на экосистеме водоема. Очистка данного участка реки Дема позволит улучшить качество воды и условия проживания 5,7 тысяч жителей данной территории.

Библиографический список

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ // Компания «Консультант Плюс»: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / http:www.consultant.ru

2. СП 126.13330.2017 «Геодезические работы в строительстве»,СНиП3.01.03-84Датавведения2018-04-25 [Электронныйисточник]/http://docs.cntd.ru/document/550965720/;

3. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП11-02-96 [Электронный источник] https://docs.cntd.ru/document/456045544;

4. Федеральный закон от 30.12.2015№431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"»Электронный ресурс]: (ред.от03.08.2018)// Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

УДК 528.2.423.1

Курбанов Р.В. студент ruslankurbanov1999137@mail.ru
Ишбулатов М.Г. Научный руководитель: канд. с.-х. наук, доцент img63@mail.ru
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет», Уфа

ГЕОДЕЗИЯ ДЛЯ КАДАСТРА

Аннотация: при совершении любых видов сделок с земельными участками (например: приватизации, оформления и переоформления прав собственности, наследования, дарения, продажа, аренда, обмен) необходимо наличие кадастрового паспорта земельного участка, что позволяет повышать ликвидность земельного рынка.

Ключевые слова: геодезия кадастр, земельный рынок, собственность, кадастровые работы, реестр, оформления права собственности.

GEODESY FOR CADASTRE

Annotation: when making any types of transactions with land plots (for example: privatization, registration and re-registration of property rights, inheritance, donation, sale, lease, exchange), a cadastral passport of the land plot is required, which allows increasing the liquidity of the land market.

Key words: geodesy cadastre, land market, property, cadastral works, register, registration of property rights.

Решение о необходимости создания единого кадастра недвижимости было принято в 1998 году. Именно тогда вступил в действие закон «О государственной регистрации прав на недвижимость». До принятия закона о кадастре, земля и расположенные на ней объекты учитывались разрозненно. Земельные участки описаны в земельном кадастре, а здания, сооружения – в реестрах Бюро Технической Инвентаризации.

Федеральный Закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г. в целях ведения Единого государственного реестра недвижимости создается федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится на всей территории Российской Федерации по единой законодательно утвержденной системе, в которой учету подлежат земельные участки и территориальные зоны независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Рассмотрим новый Федеральный Закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г., который заменил предыдущие Федеральные Законы №122 и 221 [1].

Новый Федеральный Закон вступил в силу 01.01.2017 года.

Правила оформления права собственности, а также постановки на кадастр призваны улучшить систему учета недвижимого имущества в Российской Федерации.

Правовой документ упростит осуществление сделок, поможет создать единую базу учета недвижимости, чтобы исключить путаницу, повысит качество оказываемых госуслуг.

При разработке нового Федерального закона был заимствован европейский опыт в предоставлении государственных услуг по оформлению сделок с собственностью.

При создании единой информационной базы снизятся затраты профильных казенных учреждений и клиентов, которые пользуются соответствующими услугами.

Закон будет регламентировать правовые отношения в субъектах РФ в связи со следующим:

Владение собственностью, а также сделка с ней требуют государственной регистрации прав;

Добавление необходимых данных по объектам собственности в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), а также предоставление сведений из него клиентам;

Имущество требуется внести в кадастровую базу.

Таким образом, новые положения объединяют в себе статьи 122-ФЗ и 221-ФЗ. Новый закон их не отменяет, но уточняет, что они не противоречат настоящему закону (218-ФЗ, часть 4, статья 72) [1].

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентирует, откуда могут поступать сведения:

- Информация с базы кадастра (внесение в кадастр) или/и фиксирование права на собственность. Вносятся основные характеристики объекта, данные о владельце, обременения и ограничения, проведение каких-либо сделок.

- Подача сведений от иных ведомственных структур. Информация добавляется в течение 5-и дней с момента поступления новых сведений от межведомственных структур, либо отправляется отказ в течение 15-и дней.

- Направленного уведомления. Используется в случаях, когда собственник имущества остается прежним, но изменяются параметры объекта.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» назначается ответственный за фиксирование прав и по учету в кадастре параметров объектов – Росреестр.

Ранее данное учреждение отвечало лишь за регистрацию, а Федеральная кадастровая палата Росреестра отвечала за кадастровую базу данных.

Чтобы произвести фиксацию прав, владения нужно внести в базу кадастра. Это правило действовало и до начала действия Федерального закона № 218.

Если же информация об объекте будет отсутствовать в реестре (после 1 января 2017 года), то госрегистрация прав и учет по кадастру будут произведены вместе. До образования объединенного реестра такое было невозможно.

Обновление данных в Росреестре осуществляется в ряде случаев, прописанных в соответствии Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (при предоставлении соответствующих документов):

– Наследование;

– Подразделения правительственных органов приняли акты, изменяющие право владения собственностью. Решение должно основываться на законодательной базе Российской Федерации;

– Судебные решения;

– Операции с недвижимостью (отчуждение, дарение, купля-продажа и т.д.), не конфликтующие с законом РФ;

– Выполнение кадастровых работ в комплексе (межевание участков, разработка технического плана и пр.);

– Приватизация имущества;

– Выдача государственными органами свидетельств о праве собственности или иных документов, содержащих данные о владении;

– Предоставление иных документов, свидетельствующих об изменении в праве собственности [1].

В соответствии со ст. 14 пункта 3 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения в реестр прав вносятся наряду с данными по кадастру в ситуациях:

– Недвижимость, зарегистрированная ранее в Росреестре, прекратила существование;

– Выделение части имущества или прекращение ее существования;

– Формирование объекта недвижимости (не относятся прецеденты, когда собственность отчуждается в пользу государства для различных нужд).

В статье 14 пункт 4 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» есть исключения, когда право на жилье (иной объект имущества) может быть оформлено без записи в кадастр (при этом информация об объекте должна уже содержаться в единой базе):

– Недвижимость, внесенная в единый реестр, стала «ничейной»;

– В новостройке (в доме, более трех квартир) оформляется право на квартиру;

– Права фиксируются на земельный надел, изъятый в пользу государства, а также по перераспределению границ наделов, находящихся во владении органов госвласти;

– Смена собственника;

– Лицо подтверждает свои права на объект, возникшие до 21 июля 1997 года (начало действия 122-ФЗ);

– На права владения налагается обременение, а также снятие данных ограничений.

В кадастре значительное место занимают геодезические работы, состав которых определяется назначением кадастра и степенью его автоматизации.

Геодезические работы в землеустройстве имеют ряд нюансов и подразумевают наличие других видов работ, в ходе которых повышенное внимание уделяется к объектам недвижимости; работа проводится, в основном, с плановыми координатами; большой процент работ по выносу границ земельных участков.

На практике наиболее часто используемыми видами геодезических работ являются съемочные и разбивочные. В основном они применяются при межевании земельных участков для постановки их на кадастровый учет и регистрации прав на объекты недвижимости.

Таким образом, в большинстве случаев геодезические работы можно свести к двум основным видам работ -–это определение границ земельного участка на местности и вынос их в натуру.

Практически каждый собственник земельного участка хотя бы раз в жизни сталкивается с необходимостью узнать точное местоположение границ земельного участка. Особенно

остро стоит этот вопрос при возникновении споров с соседями, наследовании, разделе имущества или же при заключении какой-либо сделки.

Для решения данного вопроса необходимо осуществить комплекс геодезических работ, в результате которого будут определены координаты поворотных точек границ земельного участка. Процедуру определения границ земельного участка на местности можно разделить на несколько этапов, рассмотрим их более подробно.

Подготовительные работы включают сбор и изучение: сведений из ЕГРН о земельном участке (участках); документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии правоустанавливающих документов); каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС) и иных исходных геодезических пунктов; адресов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении работ. Если устанавливаются проектные границы объекта землеустройства, то к ранее указанным документам необходимо приложить проект территориального землеустройства. Помимо сбора исходных материалов на данном этапе заключатся договор подряда на проведение работ по определению границ земельного участка. Договор регламентирует взаимные права и обязанности заказчика и исполнителя кадастровых работ, а так же в нем оговариваются такие условия, как виды работ, стоимость, сроки выполнения, порядок оплаты, качество результата.

Второй этап -–рекогносцировка. Геодезист выезжает на заданную территорию и производит осмотр, обследование местности, определяет местоположение и состояние межевых знаков, пунктов ОМС и иной геодезической основы, где требуется произвести геодезическую съемку. Пример закладки пункта ОМС представлен на рисунке 1.1.

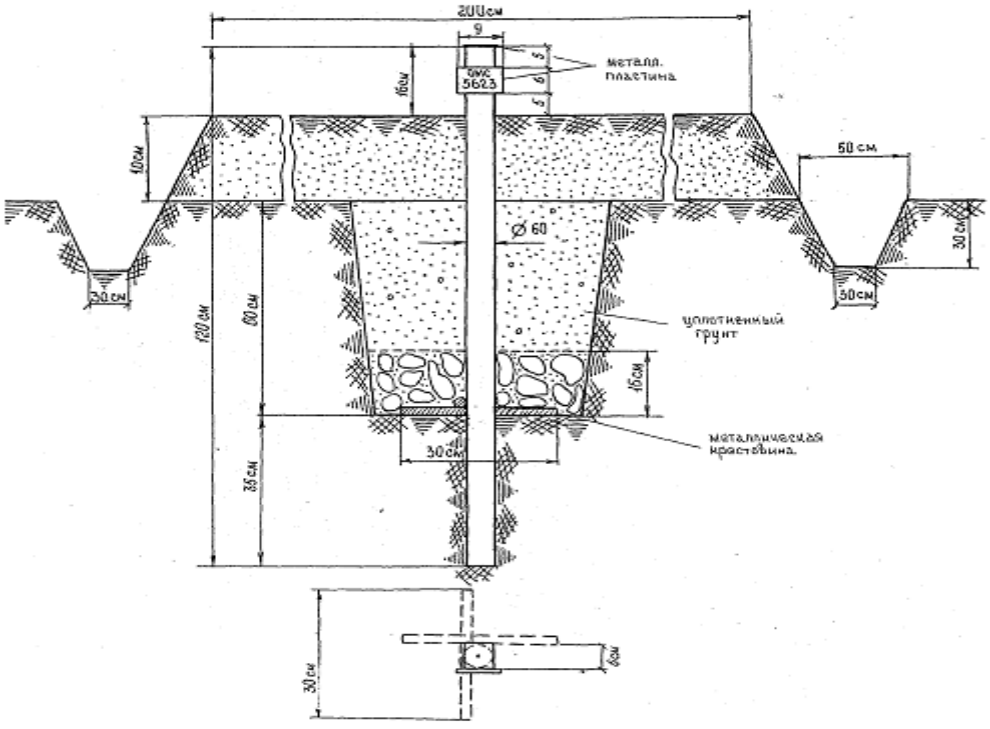


Рисунок 1 – Схема закладки пункта опорной межевой сети

Этот процесс называется рекогносцировкой местности, целью которой является оценка сложности предстоящей работы и влияния всех факторов и особенностей территории на процесс работ."»езультаты обследования опорной межевой сети и иной геодезической основы отражаются в техническом проекте"» Технический проект составляется в соответствии с техническим заданием и состоит из текстовой части и разбивочного чертежа.

Содержание текстовой части включает в себя:

- основание и цель выполнения работ;
- сведения о пунктах ОМС и иной геодезической основы;
- сведения о ранее выполненных работах по межеванию;

– организация, порядок производства и результаты математической обработки геодезических или фотограмметрических измерений;

– организация и сроки межевания объекта землеустройства.

На разбивочном чертеже отображаются существующие и проектные границы объекта землеустройства, межевые знаки, пункты ОМС и иной геодезической основы, угловые и линейные данные для геодезических измерений, кадастровые номера. Все это представляется в удобном для работы масштабе и в соответствии с установленными условными обозначениями.

Технический проект утверждается заказчиком работ. На титульном листе ставится подпись утверждающего лица, если таким лицом является юридическое, то подпись дополнительно заверяется печатью.

Далее происходит уведомление всех заинтересованных лиц о проведении работ, не позднее, чем за 7 календарных дней до их начала. В извещении указывается время и место проведения межевания.

Передача извещения осуществляется под расписку или иным образом, подтверждающим факт и дату его получения (например, почтовым отправлением с отметкой "«ручить лично"» с заказным уведомлением о вручении). Извещения для юридических лиц, органов государственной власти или органов местного самоуправления вручаются полномочным должностным лицам. Расписка и извещение представляются в двух экземплярах, один из которых прикрепляют к межевому плану.

Третий этап - полевые работы. Здесь производится непосредственно сама геодезическая съемка земельного участка, а также участков, которые в какой-либо мере могу повлиять на прохождение границы снимаемого участка (смежные участки, граница леса, водный объект, и т.д.).Довольно часто, "«а местности геодезическая сеть имеет недостаточную густоту, поэтому ее необходимо довести до соответствующей плотности, обеспечивающей возможность проложения теодолитных ходов"» которые прокладываются в виде замкнутых ходов с опорой на пункты ГГС более высокого разряда. С точек теодолитного хода производят геодезические измерения и определяют плановое положение поворотных точек земельного участка [2].

Результаты всех произведенных измерений записывают в журнал теодолитной съемки. На основе данных, полученных в результате съемки, вычисляют горизонтальные проложения."» процессе съемки осуществляется ведение абрисов, которые составляются для каждой станции отдельно, в произвольном масштабе, от руки. Абрис служит основой для построения плана"»

Четвертый этап -–камеральные работы. После того, как все работы в поле выполнены, приступают к их обработке. Этот процесс называется камеральными работами или камеральной обработкой данных.

На этом этапе происходит обработка материалов планового обоснования, журнала теодолитной съемки, производятся соответствующие расчеты, графическая обработка материалов съемки и на основании их получают план. Таким образом, при определении границ земельного участка геодезистом производятся перечисленные выше виды работ, и результатом его деятельности является получение каталога координат границ земельного участка и топографического плана.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: (ред. от 23.01.2020)// Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

2. Инструкция к программе TrimbleBusinessCenter 3.20 [Электронный ресурс] – Режим доступа: TrimbleBusinessCenter 3.20.ru/products/soft/surveyoffice/ - (дата обращения 14.02.2022).

УДК528

Кыркунова Г.Ф., ст. преподаватель galina.kirkunova@mail.ru
Алехин Е.А., студент alehine836@gmail.com
ФГБОУ ВО Бурятская ГСХА им.В.Р. Филиппова, Улан-Удэ

ТЕХНОЛОГИЯ И НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ НА ПРИМЕРЕ ОБЪЕКТА В ДЖИДИНСКОМ РАЙОНЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Аннотация. В данной статье на конкретном примере рассмотрен процесс проведения инженерно-геодезических изысканий для строительства объекта. Изложена последовательно технология проведения геодезических изысканий, их состав. Геодезические изыскания проводятся в соответствии с требованиями нормативно-правового регулирования в сфере проведения геодезических работ. Изложен порядок проведения работ в соответствии с программой изысканий. Даны характеристика объекта, основные сведения, кадастровый номер и описания условий проведения работ. Наличие планово-картографического материала. Детально описана технология проведения работ по сгущению плавно-высотного съемочного обоснования. Основным назначением планово-высотного обоснования является сгущение плановой и высотной основы до плотности, обеспечивающей выполнение съемки ситуации и рельефа, разбивочных работ. Далее рассмотрен процесс уравнивания. После проведения уравнивания и получения допустимых невязок, рассмотрен процесс проведения топографической съемки, с использованием GNSS геодезической аппаратуры. Описаны этапы проведения полевых и камеральных работ, требования, предъявляемые к данного вида работам. Содержание технического отчета: текстовая часть, текстовые приложения, графическая часть.

Ключевые слова: Геодезические изыскания, пункты планово-высотного обоснования, GNSS геодезическая аппаратура, топографическая съемка.

TECHNOLOGY AND REGULATORY REQUIREMENTS FOR CONDUCTING GEODETIC SURVEYS ON THE EXAMPLE OF AN OBJECT IN THE DZHIDINSKY DISTRICT OF THE REPUBLIC OF BURYATIA

Annotation. In this article, the process of conducting engineering and geodetic surveys for the construction of an object is considered on a specific example. The technology of conducting geodetic surveys and their composition are presented sequentially. Geodetic surveys are carried out in accordance with the requirements of regulatory and legal regulation in the field of geodetic works. The procedure for carrying out work in accordance with the survey program is outlined. The characteristics of the object, basic information, cadastral number and descriptions of the conditions of work are given. Availability of planning and cartographic material. The technology of carrying out work on the thickening of a smooth-altitude survey justification is described in detail. The main purpose of the planned high-altitude justification is to condense the planned and high-altitude basis to a density that ensures the execution of the survey of the situation and relief, center work. Next, the process of equalization is considered. After the equalization and obtaining permissible discrepancies, the process of topographic survey using GNSS geodetic equipment is considered. The stages of field and desk work, the requirements for this type of work are described. The content of the technical report: text part, text applications, graphic part.

Keywords: Geodetic surveys, points of planned high-altitude justification, GNSS geodetic equipment, topographic survey.

Инженерные изыскания для строительства относятся к виду градостроительной деятельности, осуществляемой с целью изучения природных условий и факторов техногенного воздействия для подготовки данных по обоснованию материалов для архитектурно-строительного проектирования, строительства, эксплуатации, сноса (демонтажа) зданий или сооружений, а также для документов территориального планирования и документации по планировке территории. В состав инженерно-геодезических изысканий входят следующие основные виды работ, представленные в технологической схеме на рисунке1. [1, 4, 5,6,7]:

Основанием на проведения инженерно-геодезических изысканий является техническое задание, заказчик-*МАУ «Административно-хозяйственный отдел управления образования».* Инженерно-геодезические изыскания на объекте «Строительство детского сада на 150 мест в с. Петропавловка Джидинского района Республики» выполнены на основании договора между *МАУ «Административно-хозяйственный отдел управления образования»* и ООО «Радиус».



Рисунок 1 – Технологическая схема выполнения инженерно-геодезических изысканий

Инженерно-геодезические изыскания проводяться в соответствии с требованиями нормативно-правового регулирования в сфере проведения геодезических работ:

1. Федеральный закон «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Р.Ф.» №431-ФЗ от30.12.2015г.
2. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;
3. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;
4. ПР 50.02.002 «СГИ Порядок осуществления государственного надзора за выпуском, состоянием и применением средств измерений, аттестованными методиками выполнения измерений, эталонами и соблюдением правил и норм»;

5. ГОСТ 21.301-2014 «Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям»;

6. «Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500». М., «Недра», 1989;

7. «Правила по технике безопасности на топографо-геодезических работах», ПТБ-88, М., «Недра», 1991 г.; и других нормативных актов[1, 2]:.

Объектом исследования является участок под объектом «Строительство детского сада на 150 мест в с. Петропавловка Джидинского района Республики»;

Основная цель проведения изысканий — это подготовка графических и текстовых материалов, которые необходимы для разработки проектной и рабочей документации согласно заданию Заказчика. Виды и объемы работ, определенные в соответствии с требованиями «Заказчика» представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Виды и объемы работ

№	Наименование работ	ед. измерения	Объем	
			по программе	по факту
1.	Составление программы изысканий	программа	1	1
2.	Обследование геодезических пунктов	пункт	-	14
3.	Создаие пунктов планово-высотного обоснования	пункт	2	2
4.	Создание цифрового топографического плана М 1:500	га	3,5	3,5
5.	Составление технического отчета	отчета	3	3

При проведении геодезических изысканий, в соответствии с программой изысканий, необходимо предусмотреть: сбор исходных данных и изучение материалов прошлых лет, архивных материалов; подготовку и согласование с Заказчиком программы выполнения инженерно-геодезических изысканий; рекогносцировочное обследование района изысканий; выполнение инженерно-геодезических изысканий проектируемых объектов: создание геодезической разбивочной основы; создание инженерно-топографических планов масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м, на застроенной территории, с нанесением надземных и подземных существующих инженерных сетей. Работы выполнялись в системе координат МСК-03, система высот - Балтийская 1977 г.

Объекты топографо-геодезических работ: участок под объектом «Строительство детского сада на 150 мест в с. Петропавловка Джидинского района Республики»;

Основные характеристики проектируемого объекта:

Согласно административно-территориальному делению территория изысканий расположена в республике Бурятия, Джидинский район, с. Петропавловка, ул. Буденного, д. 46. Транспортные магистрали представлены автомобильными дорогами (рис. 2).

1пределены координаты центра площадки изысканий в системе WGS-84:

4. Сведения о выполненных ранее работах: отсутствуют;

1. Основные характеристики объекта проектирования:

- Вид строительства: новое строительство;
- Кадастровый номер земельного участка: 03:04:270126:157;
- Площадь земельного участка: 9020 кв.м.;
- Уровень ответственности здания – нормальный.
- Природно-климатические условия участка строительства: климатический район -–1; строительный подрайон -–1В; расчетная температура наружного воздуха - минус 31°С; ветровой район -–3; снеговой район -–1;скорость ветрового напора -–0,38 кПа (38 кгс/м^2); расчетный вес снегового покрова -–0,80 кПа (80 кгс/м^2); нормативная глубина сезонного промерзания грунта -–уточнить изысканиями.



Рисунок 2 – Территория изысканий

Основными орографическими единицами района работ являются Джидинский хребет на юге и южные отроги хребта Малый Хамар-Дабан – на севере. Хребет Джидинский имеет субширотное направление, по нему проходит государственная граница с Монгольской Народной Республикой. Абсолютная высота его вершин 1101-1463 м, в редких местах превышает 1500 м (гора Гунзан -1606 м), относительные же превышения составляют 400 -–500 м. Северный склон хребта расчленен неширокими долинами на узкие водоразделы, которые постепенно понижаются к долине р. Джиды. Крупными отрицательными формами рельефа являются Петропавловская впадина на севере и долина р. Джиды с многочисленными притоками и протоками. Одним из левобережных притоков р. Джиды является р. Цагатуй и р. Гэгэтуй, протекающая в границах населенного пункта – с. Петропавловка. Петропавловская впадина вытянута в широтном направлении. Протяженность её около 38 км при средней ширине 5 -–6 км. В пределах её наблюдается плоскоравнинный рельеф с отдельными холмами и увалами. В геоморфологическом отношении район работ представляет собой сочетание среднегорного рельефа с низкогорным и равнинным. На территории района работ выделяются следующие комплексы типов рельефа: эрозионно-тектонический и аккумулятивно-тектонический.

Участок изысканий имеет ровный и спокойный рельеф, застроен и преимущественно частными жилыми зданиями, сооружениями неогнестойкого типа. На участке имеются инженерные коммуникации: наземные -–линии электропередач, линии связи;подземные -– теплосети, водоснабжение, водоотведение.

Район работ обеспечен картами масштаба:1:100000 -–обновлено в 1995, 96 г.г., составлено по карте масштаба 1:50000, 1:2000 – ортофотопланы, которые использованы в качестве справочного материала. При производстве работ обследованию подлежали пункты полигонометрии, расположенные в населенном пункте.

По результатам рекогносцировки на местности составлены: картограмма топографо-геодезической изученности района работ; ведомость обследования исходных пунктов. Исходные данные по пунктам ГГС (координаты и высоты) в установленном порядке получены в отделе землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Республике Бурятия.

При создании планово-высотного съемочного обоснования были использованы GNSS приемник спутниковый геодезический многочастотный South Galaxy G1, приемник соответствует требованиям, предъявляемым к оборудованию для данного вида работ, поверка прибора. После предварительного ознакомления с картографическими материалами местоположения участка работ, непосредственного выезда на местность, обследованы исходные геоде-

зические пункты, которые располагаются вблизи участка работ. Пункты ПВО заложены на местности знаками временного закрепления, в количестве не менее 2 шт.

Пункты заложить в местах, удобных для угловых и линейных измерений, вне площадки проектируемого строительства. Тип закрепления – металлический штырь (уголок, арматура, дюбель), закрепленный исходя из местной ситуации.Определение произведено методом локализации GNSS наблюдений от пунктов местных сетей сгущения. Результатом выполнения работ по созданию ПВО должна являться следующая документация: схема закрепления пунктов ПВО; материалы вычислений и оценки точности; ведомость (каталог) координат и высот пунктов планово-высотного обоснования. Исходные данные по пунктам ГГС (координаты и высоты) в установленном порядке получить в отделе землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Республике Бурятия. Основным назначением планово-высотного обоснования является сгущение плановой и высотной основы до плотности, обеспечивающей выполнение съемки ситуации и рельефа, разбивочных работ. Планово -–высотное обоснование (Рп1, Рп2) на участке развито методом локализации от ранее заложенных пунктов сетей сгущения -–пунктов полигонометрии .Тип закрепления пунктов ПВО (Рп1, Рп2) -–металлический штырь (арматура) в твердом грунте. Пункты ПВО заложены в местах, удобном для угловых и линейных измерений, вне площадки проектируемого строительства. Для опознавания пунктов применен маркировочный знак в виде надписи соответствующего пункта. Обработка GNSS измерений выполнена с использованием программы *«EFT Field Survey».* По результатам обработки планового и высотного обоснования (Рп1, Рп2) сформирована ведомость обработки и оценки точности положения пунктов ПВО. Составлены карточки закладки пунктов ПВО. Составлена ведомость координат и высот пунктов ПВО, схема закрепления пунктов ПВО (рис. 3).



Рисунок 3 – Планово-высотного съемочного обоснования.

После проведения уравнивания и получения допустимых невязок, выполнили топографическую съемку, с использованием GNSS геодезической аппаратуры [1,3]. Масштаб топографической съемки 1:500, сечение рельефа через 0,5 м. Категория территории -–застроенная. Производят съемку элементов ситуации и рельефа: топографическую съемку в пределах, определенных техническим заданием; всех элементов дорожного обустройства (дорожные знаки, сигнальные столбики, барьерное и пешеходное ограждение и т.д.); снять существующие лесопосадки (деревья, кустарники и т.д.);при съемке подземных коммуникаций определяют назначение, глубину заложения, тип и марку кабеля, диаметр и материал труб. К выполнению работ по топографической съемке М 1:500 предъявляются следующие требования: максимально допустимые расстояния между пикетными точками не должно превышать -–15 метров.

В результате выполненных топографо-геодезических работ и их камеральной обработке, создать цифровую модель местности, обеспечивающим импорт и обработку данных топографической съёмки; использование картографического материала; импорт результатов изысканий; создание, отображение, использование цифровых моделей рельефа и ситуации; формирование данных для продольных и поперечных профилей по линейным сооружениям: экспорт локальной цифровой модели объектов в проектирующие системы; создание «твердых копий» плана на листах в формате DXF/DWG.

На объекте выполнена топографическая съемка масштаба 1:500 сечением рельефа горизонталями через 0,5 м., общей площадью 3,5 га в рамках земельного участка 03:04:270126:157.

Инженерно-геодезические изыскания выполнены в необходимом объеме, предусмотренном техническим заданием и в соответствии с программой на производство инженерно-геодезических изысканий и отвечают требованиям СП, СНиП, ГОСТ и т.д.Графические и текстовые материалы оформлены в соответствии с ГОСТ 21.301-2014 «Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям».

Инженерные изыскания проводились в соответствии с действующими общегосударственными и отраслевыми стандартами.

Топографическая съёмка ситуации и рельефа выполнялись с применением спутниковых геодезических GNSS приемников. Съёмка участка изысканий производилась в режиме RTK (совокупность приёмов и методов получения плановых координат и высот точек местности с помощью GNSS, посредством получения поправок с базовой станции, принимаемых аппаратурой пользователя (ровер) во время съёмки). В режиме RTK , при определении координат и высот, необходимо соблюдать следующие условия: указание допусков на сохранение точек в плане, по высоте и по геометрическому фактору (PDOP);тип решения – фиксированное; количество считывания для сохранения точки – 5 (GNSS).Без фиксированного решения запись точек не допускается. В качестве опорного пункта использована референцная станция точного позиционирования федеральной сети PRIN «PTVK» расположенная в с. Петропавловка. При съемке в масштабе 1:500, максимальное расстояние между пикетами не превысило 15 метров, особое внимание уделялось микроформам рельефа. Для оценки точности положения на плане предметов и контуров местности с четкими очертаниями также были определены контрольные пикеты. Точность планов оценивалась по расхождениям положений контуров, высот точек, рассчитанных по горизонталям, с данными контрольных измерений. Допустимые средние погрешности в положении на плане предметов и контуров местности относительно ближайших точек съёмочного обоснования определялись согласно п. 2.13.1 «Инструкции по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500» 1982 г. Съемка подземных коммуникаций. Основная цель съемки подземных коммуникаций, на данном объекте, является обнаружение точного местоположения инженерных сетей.

Предварительная камеральная обработка, необходимая в процессе полевых работ, выполняется в полевых условиях исполнителем работ. Обработку результатов полевых измерений (планово-высотного обоснование), выполнить при помощи программного продукта «*EFT Field Survey*».Камеральная обработка по созданию топографических планов предусматривается с использованием лицензионного программного комплекса «CREDO», , как в полевых, так и в стационарных условиях. Создание топографических планов выполнить в соответствии с требованиями «Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500». Окончательная камеральная обработка производится в камеральных условиях камеральной группой совместно с непосредственными исполнителями. По материалам топографической съёмки составлены ЦММ в программе CREDO, топографический план в электронном виде (DWG). Камеральные работы выполнялись с использованием комплекса программ «CREDO», в соответствии с условными знаками.

Для качества конечного результата инженерно -–геодезических изысканий в процессе их исполнения необходимо осуществлять текущий контроль в полевых условиях руководителем работ. При проверке работ в процессе их производства устанавливаются: полнота зна-

ний исполнителями инструкций, условных знаков, технических предписаний и умение их применять; состояние приборов, своевременность и полноту исследований и юстировок; соблюдение правил безопасности ведения работ. Технический контроль камеральных работ проводится в процессе их производства постоянно. При контроле камеральных работ проверяется: соблюдение принятой технологии; соблюдение допусков и ведение технических документов. По результатам контроля оформляется акт внутриведомственного контроля.

Составляются акты приемки полевых топографо-геодезических работ сдачи-приемки завершенных топографо-геодезических работ. Данные акты являются актами внутриведомственного контроля. По результатам контроля и приемки работ материалы признаны качественными и достаточными для разработки проектной и рабочей документации на объекте «Строительство детского сада на 150 мест в с. Петропавловка Джидинского района Республики».

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий должен содержать следующие разделы:

1. Текстовая часть: общие сведения; краткая физико-географическая характеристика района; топографо-геодезическая изученность района инженерных изысканий; сведения о методике и технологии выполненных работ; сведения о проведении внутреннего контроля и приемки работ, результаты контроля и приемки выполненных инженерно-геодезических изысканий; заключение.

2. Текстовые приложения: техническое задание на выполнение инженерно-геодезических изысканий; программа изысканий; каталоги (ведомости исходных пунктов); акт согласования инженерных коммуникаций (при наличии); технические характеристики геодезического обоснования (материалы вычислений, уравнивания и оценки точности); копия поверок на используемые приборы и инструменты; копия выписок из реестра СРО.

3. Графическая часть: обзорная схема района работ; картограмма топографо-геодезической изученности; схема закрепления пунктов ПВО; топографический план масштаба 1:500 с высотой сечения рельефа через 0,5 м.; фрагмент топографического плана М 1:500,представлен на рисунке 4.

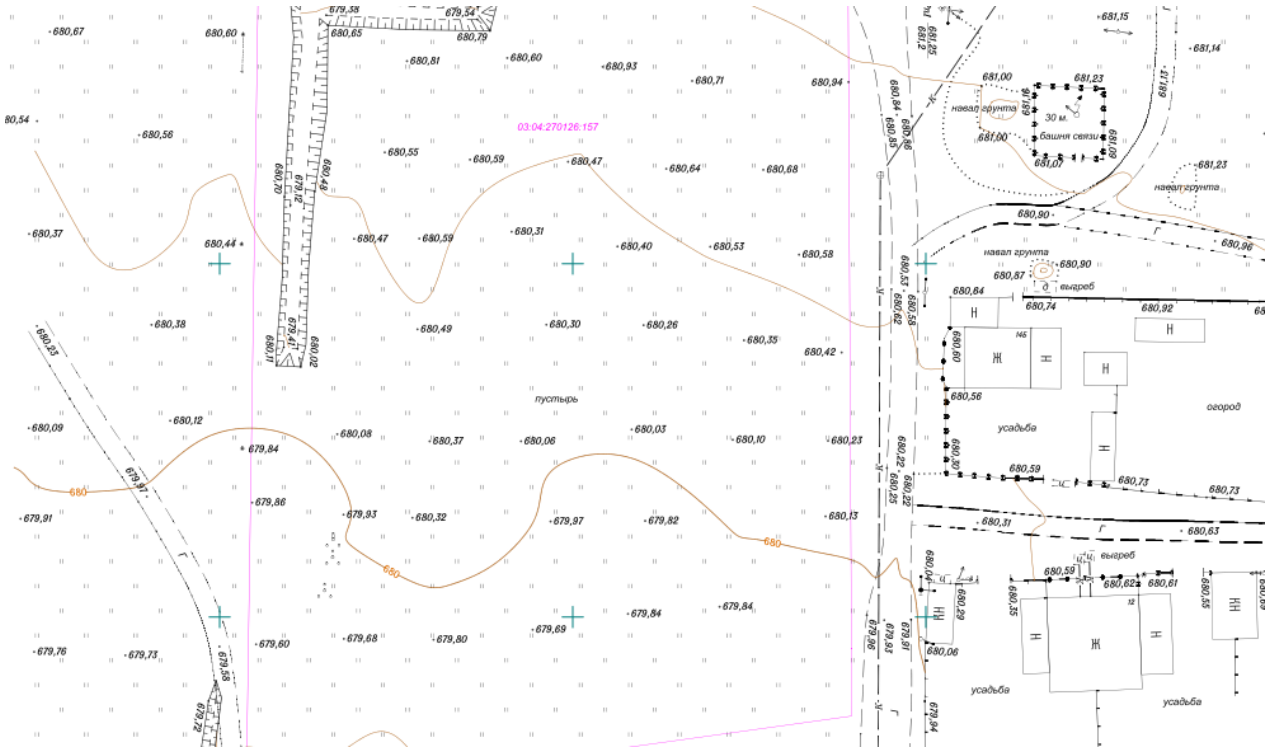


Рисунок 4 – Фрагмент топографического плана М 1:500

Цифровая версия результатов инженерно-геодезических изысканий состоит из следующих материалов: Полная электронная версия технического отчета -–в формате «Adobe Acrobat» (*.pdf); Графическая часть (топографический план) -–в обменном формате (*.dxf).

Успешность и качество проведения геодезических работ — это прежде всего соблюдения технологии проведения работ, правильный выбор приборов, обеспечивающих требуемую точность, используемых в полевых условиях, применение современного программного обеспечения для обработки измерений. Для полевых работ на объекте было использовано спутниковое оборудование. Создание планово-высотного съемочного обоснования выполнено с использованием GNSS наблюдений от пунктов местных сетей сгущения. Обработку результатов полевых измерений (планово-высотного обоснования), выполнялось при помощи программного продукта «*EFT Field Survey*», камеральная обработка по созданию топографических планов производилась с использованием лицензионного программного комплекса «CREDO».

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод: объем геодезических изысканий зависит от задания Заказчика, физико-географических условий, наличия исходных пунктов позволяющих выполнить сгущение плановой и высотной основы до плотности, обеспечивающей выполнение съемки ситуации и рельефа, разбивочных работ. Инженерно-геодезические изыскания должны проводиться строго в соответствии с программой изысканий, соответствовать СНиП и выполняться в соответствии с законодательными актами Российской Федерации

Библиографический список

1. Гилимханов, А. И. Методы и технология выполнения работ при инженерно-геодезических изысканий на территории / А. И. Гилимханов, Г. Р. Губайдуллина, Э. И. Малофеев, А. Г. Изыскания автомобильных дорог: учебное пособие / А. Г. Малофеев, О. А. Рычкова, И. А. Шевцова; ФГБОУ ВПО "«ибирская государственная автомобильно-дорожная академия"» – Омск: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "«ибирская государственная автомобильно-дорожная академия (СибАДИ)"» 2015. – 212 с. – ISBN 978-5-93204-786-6. – EDN ULJXCJ.

2. Калашников, К. И. Технология и нормативно-правовое регулирование инженерно-геодезических изысканий на примере реконструкции очистных сооружений г. Улан-Удэ / К. И. Калашников, Г. Ф. Кыркунова // Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение : Сборник материалов I Национальной научно-практической конференции, Омск, 15 октября 2020 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2020. – С. 86-91. – EDN QQRVZD.

3. Купреева, Е. Н. Инженерно-геодезические изыскания и методы геодезических съемок с применением GNSS-технологий / Е. Н. Купреева, В. П. Колевинская, А. А. Морозова // Академический журнал Западной Сибири. – 2019. – Т. 15, № 1(78). – С. 4-7. – EDN PPQQQV.

4. Кыркунова, Г. Ф. Использование передовых технологий на этапе геодезических изысканий на примере объекта Г. Кяхта, Республики Бурятия / Г. Ф. Кыркунова, М. Ф. Ротарь, Н. В. Дьячук // Инновационное развитие АПК Байкальского региона : Материалы всероссийской (национальной) научно-практической конференции, посвященной 90-летию Бурятской государственной сельскохозяйственной академии имени В.Р. Филиппова, Улан-Удэ, 01–03 декабря 2021 года. – Улан-Удэ: Бурятская государственная сельскохозяйственная академия имени В.Р. Филиппова, 2021. – С. 234-240. – EDN TYGPIF.

5. Новьюхова, М. И. Важность геодезических изысканий при строительстве жилых зданий / М. И. Новьюхова, Ю. А. Новиков // Современные проблемы земельно-имущественных отношений, урбанизации территории и формирования комфортной городской среды: Сборник статей Международной научно-практической конференции. В 2-х томах, Тюмень, 08–09 октября 2020 года. Том I. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2021. – С. 300-302. – EDN RFSBAX.

6. Проект для обсуждения. СП 47.13330.20XX "«нженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96"»// Инженерные изыскания. – 2016. – № 4. – С. 39-105. – EDN WCGADB.

7. Сабитов, А. Б. Инженерно-геодезические изыскания по объектам строительства высоковольтных линий / А. Б. Сабитов // . – 2018. – № 6.1(21). – С. 477-479. – EDN XURKDJ.

УДК 528.4

Лазарев О.Е. старший преподаватель, Lazarev_tvgu@mail.ru.
Лазарева О.С. доцент, Lazos_tvgu@mail.ru.
Джиджиков М.Д. студент, dgangir46@gmail.com
Тверской государственный технический университет, Тверь

АНАЛИЗ ОБОБЩЕННЫХ СВЕДЕНИЙ О ТОЧНОСТИ ПУНКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГЕОДЕЗИЧЕСКОЙ СЕТИ В РФ НА ОСНОВЕ ДАННЫХ РОСРЕЕСТРА

Аннотация: статья посвящена анализу письма Росреестра №18-10887-ТГ-22 о точности пунктов Государственной геодезической сети, рассматриваются приложенные к письму материалы. На основе приложенных материалов составлены карты РФ и Тверской области, выделены субъекты РФ и муниципальные образования в пределах Тверской области с наибольшим количеством пунктов ГГС с погрешностью более 0,2 м.

Ключевые слова: государственная геодезическая сеть, Росреестр, кадастр, кадастровые работы, точность определения координат.

ANALYSIS OF GENERALIZED INFORMATION ABOUT THE ACCURACY OF POINTS OF THE STATE GEODETIC NETWORK IN THE RUSSIAN FEDERATION BASED ON ROSREESTR DATA

Abstract: the article is devoted to the analysis of the letter of Rosreestr No. 18-10887-TG-22 on the accuracy of the points of the State geodetic Network, the materials attached to the letter are considered. Based on the attached materials, maps of the Russian Federation and the Tver region were compiled, the subjects of the Russian Federation and municipalities within the Tver region with the largest number of GGS points with an error of more than 0.2 m were identified.

keywords: state geodetic network, Rosreestr, cadastre, cadastral works, accuracy of coordinates determination.

Государственные геодезические сети (ГГС) являются геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости [1].

Согласно приказам, устанавливающим требования для межевого и технических планов, геодезической основой для этих работ являются пункты ГГС и Государственной сети специального назначения (ГССН) [6, 7].

В письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) от 30 декабря 2021 г. N 19-01471/21 напрямую указывается, что при осуществлении кадастровой деятельности и землеустройства используются сети ГГС и ГССН [4].

В 2019-2021 гг. Росреестром на базе подведомственной организации ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» были организованы работы по повышению однородности коор-

динат пунктов ГГС в местных системах координат (МСК), установленных для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении территории кадастрового округа, посредством использования ключей пересчета от государственной системы координат 2011 года к МСК субъекта, в результате которых были уточнены значения координат ГГС [4]. В ходе уравнивания минимизированы локальные деформации МСК субъектов, вызванные как случайными ошибками, так и технологией блочного уравнивания СК-42 [9].

Точность пунктов ГГС напрямую влияет на точность определения характерных точек объектов кадастровых работ, при этом приказом Росреестра установлены предельные значения точности определения координат характерных точек объекта кадастровых и работ, на землях населенных пунктов это значение составляет 0.1 м, на землях сельскохозяйственного назначения и представленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства значение составляет 0.2. Таким образом, получается, что работая от пунктов, погрешность определения координат которых составляет более 0.2 м, приводит к недопустимости проведения кадастровых работ в отношении вышеупомянутых земель, при этом нужно понимать, что именно эти категории земель являются наиболее частыми объектами кадастровых работ [8].

В связи с этим Росреестр принял решение, что о кадастровых инженерах по результатам работы которых выявлены реестровые ошибки в сведениях ЕГРН об объектах недвижимости, расположенных в муниципальных образованиях, на территории которых находятся пункты ГГС с отклонениями уточненных координат 0.2 м и более, сведения не направляются в саморегулируемые организации кадастровых инженеров (СРО) [3].

Кроме того, в рамках этого же решения необходимо ежемесячно осуществлять анализ принятых государственными регистраторами решений о приостановлении кадастрового учета и решений об отказе в осуществлении кадастрового учета, по результатам которого выявлять сведения о пяти кадастровых инженерах, имеющих наибольшее количество приостановок, и о пяти кадастровых инженерах, имеющих наибольшее количество отказов, о кадастровых инженерах, подготовивших документы в отношении объектов недвижимости по которым приняты решения о необходимости устранения реестровой ошибки [5].

К письму прилагалось приложение в электронном виде, представляющее из себя таблицу MS Excel, в которой приводятся субъекты РФ и муниципальные образования районного уровня. Для каждого из муниципальных образований указано количество пунктов ГГС и процент пунктов с погрешностью уточненных координат 0.2 м и более [3].

На основе табличных значений была составлена карта, на которой способом количественного фона показаны субъекты РФ с количеством пунктов ГГС с погрешность более 0.2 м (рисунок 1).

Среди всех муниципальных образований у 1259 пункты ГГС с погрешностью менее 0.2 м, что составляет 54.08 %, от общего количества образований.

В разрезе субъектов РФ ситуация выглядит хуже и только 7 регионов имеют на своей территории пункты с погрешностью менее 0.2 м, что составляет 0,08 % от 85 рассматриваемых субъектов [3].

К субъектам, имеющим на своей территории пункты с погрешностью менее 0.2 м относятся:

1. Республика Ингушетия;
2. Республика Карачаево-Черкесия;
3. Республика Марий Эл;
4. Республика Северная Осетия – Алания;
5. Республика Чечня;
6. Тамбовская область;
7. Тульская область.

Субъекты, в которых процент пунктов ГГС с погрешностью больше 0.2 м составляет менее 1% представлены в таблице 1.

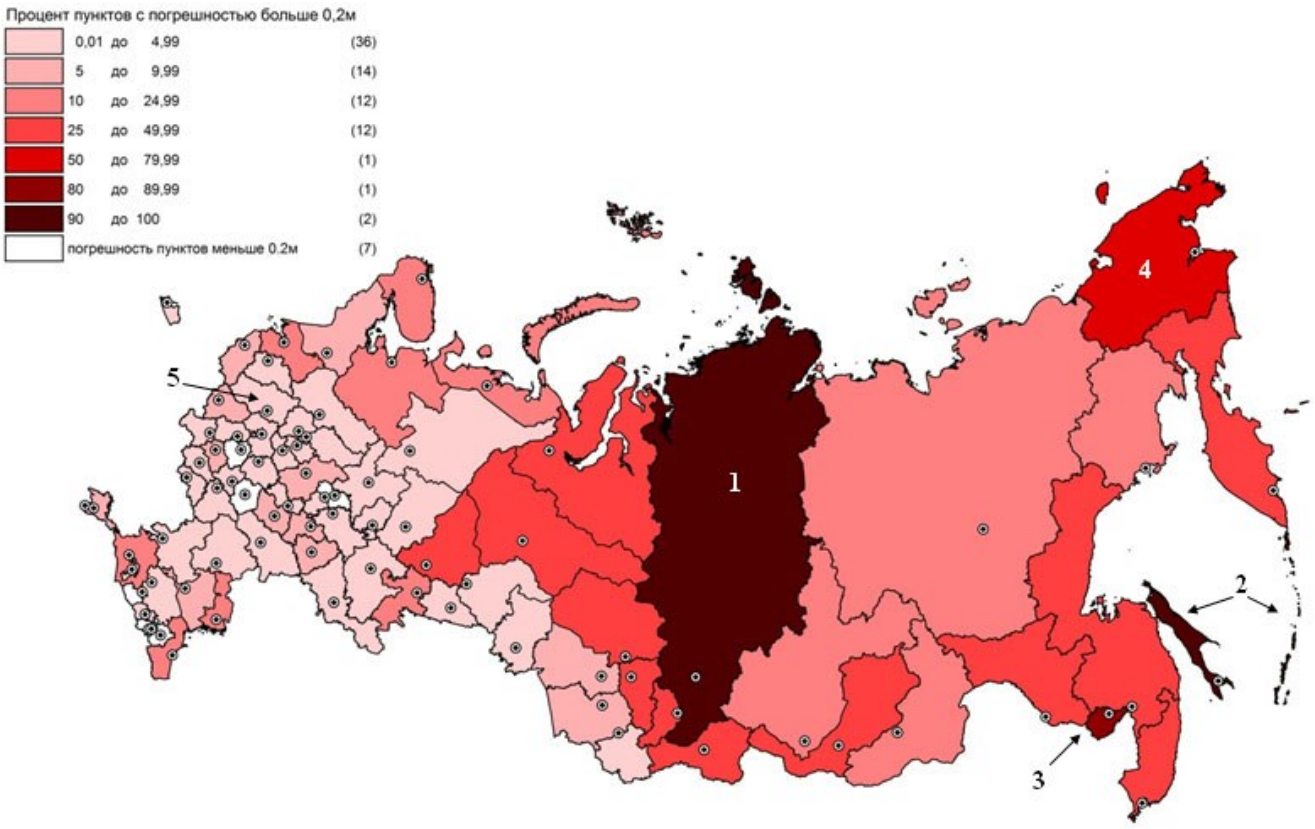


Рисунок 1 – Субъекты РФ с пунктами ГГС с погрешностью больше 0.2 м
Цифрами на карте обозначены: 1 – Красноярский край, 2 – Сахалинская область,
3 – Еврейскую автономную область, 4 – Чукотский автономный округ, 5 – Тверская область

Таблица 1 - Регионы, процент пунктов с погрешностью больше 0.2 м составляет менее 1%

№ п/п	Субъект РФ	Процент пунктов с погрешностью больше 0.20 м
1	Ивановская область	0,098
2	Республика Кабардино-Балкария	0,13
3	Республика Адыгея	0,17
4	Рязанская область	0,23
5	Ставропольский край	0,33
6	Костромская область	0,66
7	Пермский край	0,66
8	Кировская область	0,67
9	Ярославская область	0,71
10	Республика Чувашия	0,78
11	Тюменская область	0,87
12	Калужская область	0,92
13	Курганская область	0,96
14	Московская область	0,96

Среди субъектов, имеющих на своей территории высокий процент пунктов с погрешностью более 0.2 м, можно выделить:

1. Красноярский край – 91,27%
2. Сахалинскую область – 90,53%
3. Еврейскую автономную область – 83,4%
4. Чукотский автономный округ – 71,77%

У остальных субъектов процент пунктов ГГС с погрешностью более 0.2 м составляет менее 50 %.

Для территории Тверской области процент пунктов с погрешностью больше 0.2 м составляет 1.15 % (выше, чем в 22 субъектах РФ, но ниже, чем в 62 субъектах РФ).

Среди всех муниципальных образований Тверской области всего в 9 существуют пункты ГГС с погрешностью больше 0.2 м (табл. 2, рис. 2).

Таблица 2 – Муниципальные образования Тверской области, имеющие на своей территории пункты ГГС с погрешностью больше 0.2 м

№ п/п	Муниципальное образование*	Процент пунктов с погрешностью больше 0.20 м
1	Андреапольский район**	1,9
2	Бологовский район	24,7
3	Вышневолоцкий район***	1,4
4	Западнодвинский район****	5,5
5	Калязинский район	3,1
6	Конаковский район	2,5
7	Лесной район*****	5,6
8	Нелидовский район******	2,3
9	Торжокский район	1,6

*Сохранены названия МО согласно электронному приложению к приказу [3]. В настоящее время: **Андреапольский муниципальный округ, ***Вышневолоцкий городской округ, ****Западнодвинский муниципальный округ, ***** - Лесной муниципальный округ, ******Нелидовский городской округ.

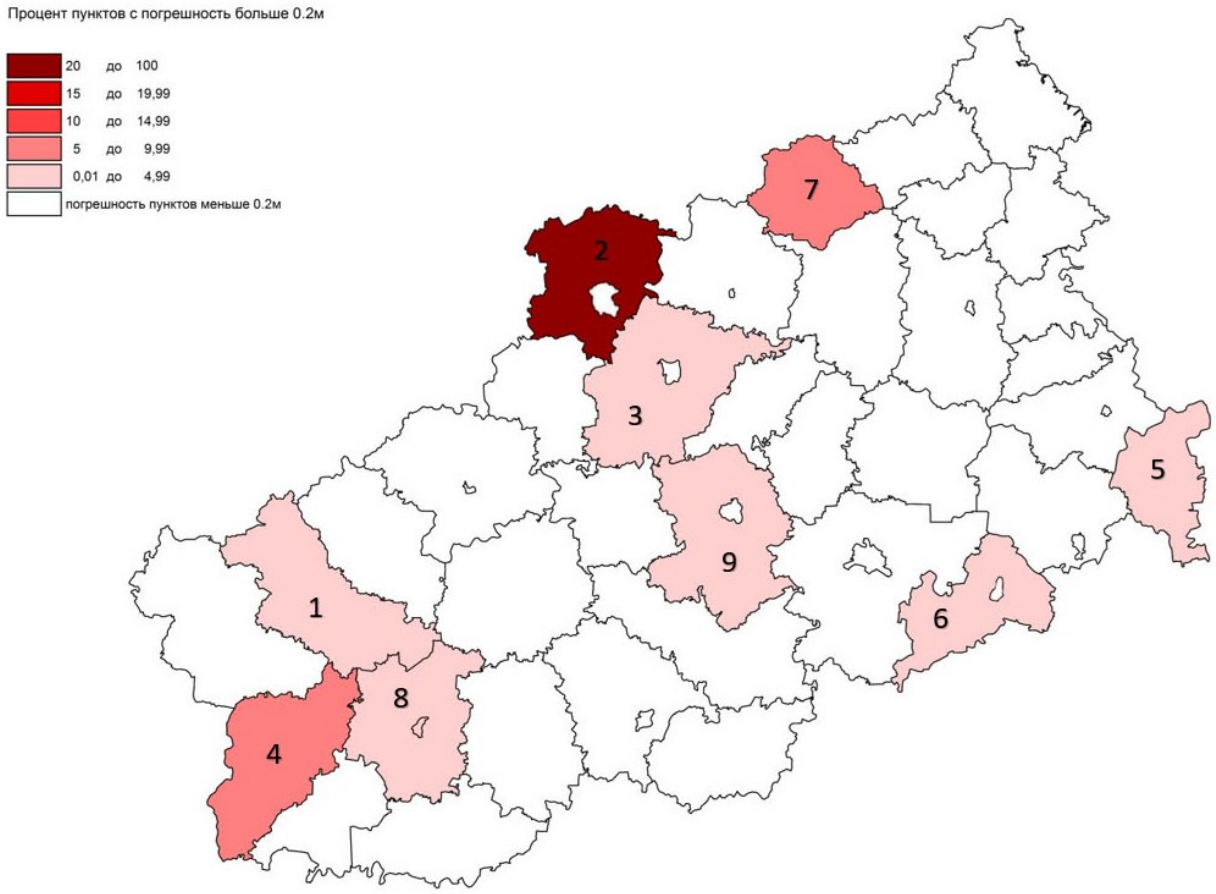


Рисунок 2 – Муниципальные образования Тверской области с пунктами ГГС с погрешностью больше 0.2 м

Цифрами на карте обозначены: 1 – Андреапольский муниципальный округ, 2 – Бологовский район, 3 – Вышневолоцкий городской округ, 4 – Западнодвинский муниципальный округ, 5 – Калязинский район, 6 – Конаковский район, 7 – Лесной муниципальный округ, 8 – Нелидовский городской округ, 9 – Торжокский район

Подводя итог, можно сделать вывод, что такое решение Росреестра является логичным и закономерным шагом, так как принятие Росреестром 10 и более решений в течение 3-х лет о необходимости устранения реестровой ошибки, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения характерных точек границ объекта кадастровых работ влечёт за собой исключение из СРО, в данном рассматриваемом случае по причине, не зависящей от самого кадастрового инженера. При проведении кадастровых работ необходимо использовать как минимум 3 пункта ГГС, но имеется вероятность, что все 3 пункта будут иметь ошибку в координатах, и даже использование одного пункта с ошибкой может привести к ошибке определения координат объекта кадастровых работ [2].

На сегодняшний день можно заказать пункты ГГС в федеральном фонде пространственных данных и получить уточненные координаты в местной системе координат субъекта [9].

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». – Электрон, дан. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 19.04.2023).

2. О кадастровой деятельности: федер. Закон от 24.07.2007г № 221-ФЗ (с изм. и доп.). Доступ из справ. -правовой системы «Гарант». URL: https://base.garant.ru/12154874/ (дата обращения: 19.04.2023).

3. Письмо Росреестра ОТ 09.12.2022 №18-10887-ТГ/22 (О направлении информации о пунктах ГГС с отклонениями уточненных координат 0,2 м и более) // Ассоциация саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» URL: https://sromski.ru/01.01.04.01/5316.aspx (дата обращения: 19.04.2023).

4. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30 декабря 2021 г. N 19-01471/21 // Доступ из справ. -правовой системы «Гарант». URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/403287691/ (дата обращения: 19.04.2023).

5. Поручение руководителя Росреестра Скуфинского О.А. №ОС-068/22 от 20.10.2022 г. // Семинар для кадастровых инженеров Республики Марий Эл «Актуальные проблемы деятельности кадастровых инженеров» 27 октября 2022 г. URL: https://np-okirt.ru/news/novosti-o-proshedshikh-sobytiyakh/Презентация_Савельев_РМЭ_27_10_22_актуальная_версия%20(pdf.io).pdf.

6. Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.03.2022 N 68008) // Консультант Плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». – Электрон, дан. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413314/ (дата обращения: 19.04.2023).

7. Приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» // Консультант Плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». – Электрон, дан. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413702/9fea5d9d5198d6264127e2d95d35dbe9d05b8010/ (дата обращения: 19.04.2023).

8. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» // Доступ из справ. -правовой си-

стемы «Гарант». URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74812016/ (дата обращения: 19.04.2023).

9. Стали доступны для предоставления уточненные координаты пунктов ГГС в МСК // оф. сайт ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» URL: https://cgkipd.ru/press-office/news/stali-dostupny-dlya-predostavleniya-utochnennye-koordinaty-punktov-ggs-v-msk/ (дата обращения: 19.04.2023).

УДК 622:624.1:624.2

Ларченко В.Г. доцент, larchenkovitalie@yandex.com
Хоружая Н.В. ст. преподаватель, natasha.horujaya@gmail.com
Лиман С.А. ст. преподаватель, sergejliman@rambler.ru
Донбасский государственный технический университет, Алчевск

СОВРЕМЕННЫЙ СПОСОБ МОНИТОРИНГА ЗА СДВИЖЕНИЯМИ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Приведен автоматизированный, современный способ мониторинга за горизонтальными и вертикальными сдвижениями уникальных инженерных сооружений, обеспечивающий безопасный их срок эксплуатации и позволяющий вести мониторинг за сдвижениями сооружений на экране или дистанционно.

Ключевые слова: наблюдения за сдвижениями деформациями сооружений, лазерный прибор, спутниковый приемник, экран, дальномер, трех векторная траектория.

A MODERN WAY OF MONITORING THE MOVEMENTS OF ENGINEERING STRUCTURES

An automated, modern method of monitoring the horizontal and vertical movements of unique engineering structures is given, which ensures their safe service life and allows monitoring the movements of structures on the screen or remotely.

Keywords: observations of displacements and deformations of structures, laser device, satellite receiver, screen, rangefinder, three-vector trajectory.

Эксплуатация зданий и сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением) и требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципальных правовых актов [1].

Современные инженерные сооружения различаются размерами, высотой, их назначением, доступностью для наблюдений: АЭС, плотины ГЭС, высотные башни, мосты, заводы с высокоточным оборудованием, пусковые установки ракет и т.д., исключающие сдвижения, деформации и опасность для человека и окружающей среды, сроком их эксплуатации. В период их эксплуатации сооружения испытывают различные нагрузки и их колебания, изменения направлений: ветровые, тепловые, вибрации от работающих механизмов и транспорта, волновые, сейсмические колебания, горные работы и др., что вызывает расшатывание сооружений или отдельных их конструктивных элементов, горизонтальные и вертикальные деформации [2]. Большие колебания нагрузок при длительной эксплуатации сокращают срок безопасной службы сооружений, могут стать причиной аварий, больших материальных затрат на их ликвидацию и ущербов окружающей среде (последняя такая авария произошла на территории Норильск-Никель, РФ).

Предупредить и избежать аварийные ситуации на уникальных сооружениях помогут систематические геодезические точные наблюдения, совершенствование методики которых является актуальной научной и практической задачей.

Задачей этапа исследований является совершенствование методики, повышение точности и автоматизации дистанционных наблюдений за полной траекторией сдвижений и деформаций уникальных сооружений (по осям X, Y, Z).

К уникальным относим в данном случае сооружения по их огромной значимости для региона (плотины ГЭС, водохранилищ, опоры и пролеты мостов, высотные башни, телекоммуникационные ретрансляторы, сооружения на вечной мерзлоте и др.), по опасности традиционных наблюдений (объекты АЭС, химических, нефтехимических, металлургических предприятий, их коммуникации и др.), по труднодоступности для традиционных наблюдений (средние опоры и пролеты Крымского моста или на остров Русский идр.), наблюдения за деформациями которых являются необходимыми [2], но сложными в их организации.

Схема современного дистанционного способа систематических наблюдений за сдвижениями и деформациями сооружений показана на рисунке 1, где с помощью лазерного прибора 1, установленного на безопасном расстоянии и на надежном фундаменте 6, по стабильному неподвижному лазерному лучу 10 на градуированном и оцифрованном экране 2 (рис. 2), жестко прикрепленном к сооружению 3.

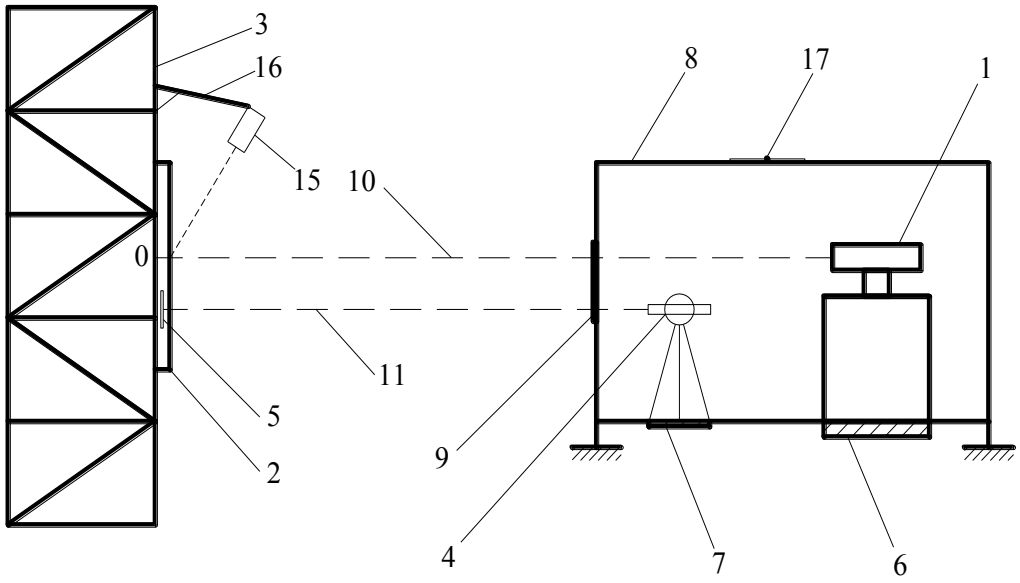


Рисунок 1 – Дистанционный способ наблюдений за горизонтальными и вертикальными сдвижениями инженерных сооружений

После стационарной установки и закрепления лазерного прибора 1 и градуированного экрана 2 (рис. 1) лазерный луч 10 наводим на нулевое (исходное) положение 12 экрана (рис. 2) и закрепляем прибор (и его луч) в исходном положении. Боковые отклонения сооружения от исходного положения 13 $\boldsymbol{l}$ (14), их величины и направления определяем по горизонтальной шкале градуированного экрана 2, подобно [3], только с помощью надежно прикрепленной к сооружению кронштейном 16 веб-камеры 15, а в вертикальной плоскости определяем аналогично оседания по оси Z экрана 2. В качестве лазерного прибора можно использовать серийный лазерный указатель направлений «Плутон-1В» с дальностью до 800м или по специальному заказу изготовить аналогичный с требуемой дальностью.

Продольные отклонения сооружения от исходного положения (по оси X) рекомендуем определять по разностям расстояний, измеренных электронным тахеометром, свето- или лазерным дальномером 4 (рис. 1), стационарно установленным на фундаменте 7, и отражателя 5, прикрепленного к сооружению 3 (рис. 1).

Для сохранности лазерного прибора и дальномера необходимо изготовить защитный корпус 8 с открывающимся окном 9 (рис. 1).

Параметры сдвижений с веб-камеры и дальномера заносятся в блок памяти или передаются наблюдателю (диспетчеру) дистанционно. Стабильность положения приборов (1, 4) можно периодически контролировать спутниковым приемником, установленным в постоянной точке 17 (рис. 1).

Обеспечив такие периодические наблюдения в различных точках вытянутых уникальных сооружений (плотин, мостов и др.), вычислим их деформации на этом интервале на конкретную дату наблюдений относительно исходного наблюдения при длительной эксплуатации объекта.

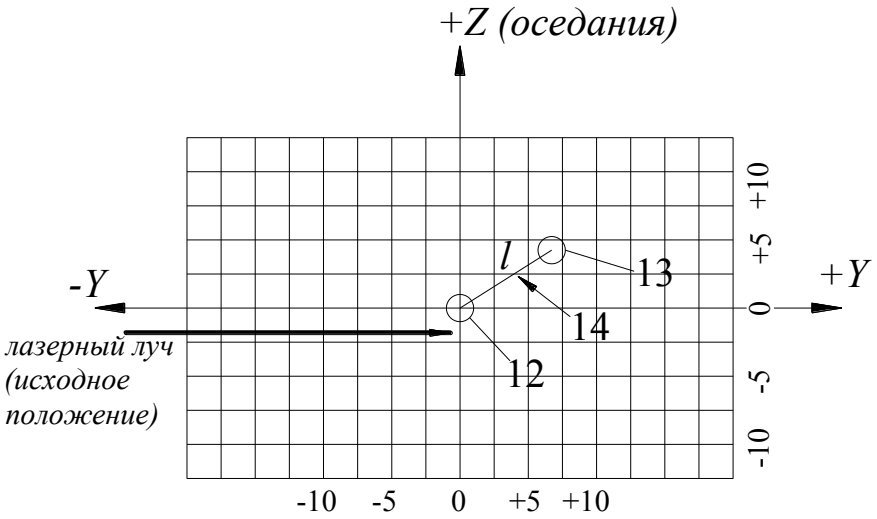


Рисунок 2 – Экран для дистанционного способа наблюдений за горизонтальными и вертикальными сдвижениямии деформациями инженерных сооружений

Предлагаемый современный способ наблюдений за горизонтальными и вертикальными сдвижениямии деформациями инженерных сооружений обеспечит по сравнению с существующими способами следующие преимущества:

1) позволит получить полную трехвекторную (пространственную) траекторию сдвижений инженерных сооружений при их многолетней эксплуатации;

2) позволит установить и дифференцировать влияние на устойчивость к деформациям инженерных сооружений (или природных объектов) основных определяющих факторов (ветровые нагрузки, температурные колебания, изменения нагрузки на сооружения, вибрацию от работающих механизмов и транспорта, землетрясения, тектонические подвижки, сдвижения от влияния горных работ, добычи нефти и газа);

3) позволит своевременно скорректировать режим эксплуатации сооружений, принять или усилить конструктивные меры по обеспечению устойчивости объектов и увеличить срок безопасной, безаварийной эксплуатации инженерных сооружений;

4) позволит уменьшить трудоемкость, стоимость и повысить точность, комфортность натурных дистанционных наблюдений;

5) позволит наблюдать сдвижения сооружений на экране (или дистанционно на компьютере) при экстремальных значениях деформаций объектов и влияющих факторов (ураган, концентрированные нагрузки, землетрясения, горные работы, таяние вечной мерзлоты, понижение уровня грунтовых вод);

6) расширяет сферу использования современного способа натурных наблюдений за устойчивостью (сдвижениями и деформациями) инженерных уникальных сооружений: опор и пролетов мостов, виадуков, АЭС, плотин ГЭС, ТЭЦ, железных дорог, оползнеопасных участков земной поверхности, сооружений в опасных для здоровья зонах и др.

Библиографический список

1. "«П 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения"»(утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.08.2016 N 590/пр) (ред. от 02.12.2019)
2. Правила подработки зданий, сооружений и природных объектов при добыче угля подземным способом // УкрНИМИ НАН Украины, Минтопэнерго Украины. – Киев. – 2004. – 128с.
3. Пат. 25436 U Україна, МПК GOIC 15/02/ Спосіб визначення осідань і горизонтальних зрушень земної поверхні на важкодоступних ділянках / В.Г. Ларченко, Н.В. Хоружа; заявник і патентовласник ДонДТУ. - №U20703208; заявл. 26.03.2007, опубл. 10.08.2007, Бюл. №12. – 4с.

УДК 429.4

Мурзабулатов Б.С., доцент, bulatmurza@bk.ru
Авзалитдинова М.Р., студент, Milanaavzalitdinova@mail.ru
Башкирский государственный аграрный университет, Уфа, Республика Башкортостан

ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В МР УФИМСКОМ РАЙОНЕ

Аннотация. На данный момент изучение геодезического обеспечения кадастровой деятельности в крайне актуальный и жизненный вопрос. Проводится сравнение методов определения координат характерных точек границ земельных участков и иных объектов недвижимости, формулируются основные проблемы проведения геодезических работ для кадастровых целей.

Ключевые слова. Геодезические работы, измерения, геодезия, геодезические оборудования, рельеф.

GEODETIC SUPPORT OF CADASTRAL WORKS IN THE MUNICIPAL DISTRICT OF UFA DISTRICT

Annotation. Currently, the study of geodetic support for cadastral activities is a very relevant and viable issue. A reconciliation of methods for determining the coordinates of characteristic points of the boundaries of land plots and other real estate objects is carried out, the main problems of conducting geodetic works for cadastral purposes are formulated.

Keywords. Geodetic works, measurements, geodesy, geodetic equipment, relief.

Земельные ресурсы, являясь основой национального богатства страны, в силу своих природных и экономических качеств, представляют особый объект социально-экономических и общественно-политических отношений, что, в свою очередь, диктовало необходимость создания принципиально иной системы управления, отличающейся от управления другими видами материальных ресурсов. Постоянно растет потребность в информации и о земле как основе проводимых земельных преобразований, так как земля является основным источником материального благополучия в частном и общественном секторах. Застройка территории производится в соответствии с утвержденной проектно -–планировочной документацией -–проектом организации и застройки, согласованным с Глав архитектурой администрации города, Горкомземом, органами пожарного и санитарного надзора, владельца-

ми инженерных сетей, к которым осуществляется подключение объектов застройки и иными контролирующими службами. Основными нормативами организации застройки территории:

- количество и размер подъездных и внутренних дорог;
- минимальное расстояние между зданиями, строениями и сооружениями, границами земельных участков;
- техническая характеристика инженерного обеспечения территории;
- перечень необходимых противопожарных мероприятий; - перечень мероприятий по охране окружающей среды[1.2.3].

Такая информация является главной для принятия решений, связанных с инвестициями, формированием налоговой системы, развитием и управлением территориями регионов. Современные администраторы на основе этой информации решают сложные задачи принимают обоснованные решения. Важный итог земельных преобразований и становление разнообразных форм объектов земельных отношений, формирование рынка земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости, развитие на этой основе экономической самостоятельности граждан, предприятий и организаций. Переход к экономическим методам управления современным землепользованием в России поставил во главу угла задачи его правового, организационного, технологического информационного обеспечения. Осуществление земельной реформы (со всеми необходимыми элементами ее обеспечения, включая инвентаризацию и межевание земель, создание систем государственного земельного кадастра, регистрации прав, оценки земель и пр.) привело к увеличению социального, инвестиционного, налогового потенциала земли и превращению ее в мощный самостоятельный фактор экономического роста регионов и страны в целом.

Все общие информации для кадастровых работ получают из юридических документов, то всю географическую и картографическую информацию получают на основе геодезической. Обеспечение и оформление кадастровых работ, занимается специалисты -– кадастровый инженер. Основа их квалификации составляют знания по направлениям геодезических наук[4.5.6].

Федеральный закон от 30декабря 2015г. N 431-ФЗ "« геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"»регулирует отношения, возникающие при осуществлении геодезической и картографической деятельности, включая поиск, сбор, хранение, обработку, предоставление и распространение пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем.

В соответствии со ст. 7 главы 2 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. N 431-ФЗ "«геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"»геодезические и картографические работы выполняются с использованием государственных, местных, локальных и международных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы [7].

Геодезическое обеспечение кадастра ведется с определенным алгоритмом, в который входят:

- подготовительный этап работ;
- обследование участка;
- составление технического проектирования;
- полевые кадастровые съемки;
- размежевание земельных участков;
- определение их площадей;
- создание чертежей и планов;
- топографо-геодезический контроль;
- ведение базы данных по кадастровым съемкам.

Сегодня для определения границ земельных участков применяются высокоточные геодезические приборы, в том числе спутниковые приемники. На первый взгляд они просты в использовании, имеют удобный интерфейс, но требуют определенных навыков и знаний в

области геодезии. Особенно при возникновении спорной, неоднозначной ситуации, например, когда требуется пересчет из одной системы координат в другую или в комплексных кадастровых работах, в которых без достаточных геодезических знаний не обойтись – и территории больше, и системы координат могут быть разные и методы геодезических работ нужны более прогрессивные и точные [1.3].



Рисунок 1 – Процесс выполнение геодезических работ

Вывод: Большое внимание уделяется развитию современных технических средств и методов для кадастровых работ, в связи с чем кадастровые службы этих государств часто определяют самые важные направления дальнейшего развития и конструирования геодезических приборов и оборудования, обеспечивающих высокую точность результатов измерений и их автоматизацию, нужных для создания земельных информационных систем и поддержания их на уровне современности.

Предметом исследования являются кадастровые работы, выполняемые в отношении земельного участка и их геодезическое обеспечение с целью выделения земельных долей.

Геодезические работы при межевании земель -–это необходимая процедура и играют важную роль в создании кадастров, и от добросовестного и качественного их выполнения зависит качество, достоверность и полнота фонда картографо-геодезических и кадастровых материалов.

Библиографический список

1. Варламов А.А. «Земельный кадастр» в 6 т. Т.1 Теоретические основы государственного земельного кадастра.- М.: КолосС, 2003 -–383 с [https://studfile.net/preview/5638804/]

2. Земельный кодекс РФ[Электронный ресурс]: СПС «Консультант Плюс»[https://www.consultant.ru/]

3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.03.2016 № 180 «Об утверждении Типового положения о территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту (субъектам) Российской Федерации» — п. 7.1.20. и 7.1.21. [https://minjust.consultant.ru/documents/19417]

4. Федеральный закон РФ [Электронный ресурс]:// СПС «Консультант Плюс»[https://www.consultant.ru/law/review/reg/]

5. Мурзабулатов, Б.С. Кадастровая стоимость земель на основе биоэнергетической и денежной оценки плодородия почв Зауралья Республики Башкортостан / Б. С. Мурзабулатов, И. С. Минниахметов // Интеграция науки и практики как механизм эффективного развития АПК: материалы Международной научно-практической конференции в рамках XXIII Международной специализированной выставки "«гроКомплекс-2013"» – Уфа, 2013, с. 7778.[https://www.kadastr.org/conf/2019/pub/kadastr/razvitie-zemleustroistva-v-respublike-bashkortosta.htm]

6. Перфилов В. Ф.Геодезия : учеб. для вузов / В. Ф. Перфилов, Р. Н. Скогорева, Н. В. Усова – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Высш. шк., 2006. – 350 с. [https://www.studmed.ru/perfilov-v-f-skogoreva-r-n-usova-n-v-geodeziya_0668ada341c.html]

7. Мурзабулатова З.Х., Мурзабулатов Б.С., Минниахметов И.С. В сборнике: Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. Сборник научных трудов Международной научно-технической интернет-конференции. Министерство образования и науки Российской Федерации, Тульский государственный университет. 2016.С.1620. [https://www.elibrary.ru/item.asp?id=29223484].

УДК 528.52:681.783.2:332.334

Пех А.А., ст. преподаватель, artur.gejmer@mail.ru
Дудаева А.В., студент, alanadudaeva237@gmail.com
Туаева, Л.В., студент, tuayeva.l@mail.ru
Амбалова Э.Ч., магистрант, ambalova0109@mail.ru
ФГБОУ ВО Горский государственный аграрный университет, Владикавказ

ИЗУЧЕНИЕ СОСТОЯНИЯ ПУНКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГЕОДЕЗИЧЕСКОЙ СЕТИ «КЕРМЕН», РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВЛАДИКАВКАЗ РСО-АЛАНИЯ, В 2022 ГОДУ

Аннотация. В статье представлены результаты обследования пункта государственной геодезической сети «Кермен». Применен метод спутниковых измерений. Установлено, что пирамидальная конструкция уничтожена, монолиты I-IV категории не вскрывались, однако опознавательный столб требует окраски, на марке отсутствуют видимые повреждения. Отклонение между реестровыми и фактическими координатами не превышает 0,1". Рекомендовано восстановить пирамиду, окрасить опознавательный столб, скорректировать координаты.

Ключевые слова: Геодезия, кадастр, геодезический пункт, триангуляция, геодезические сети

STUDY OF THE STATE POINT OF THE STATE GEODETIC NETWORK ""“ERMEN"” LOCATED IN THE URBAN DISTRICT OF THE CITY OF VLADIKAVKAZ RSO-ALANIA, IN 2022

Annotation. The article presents the results of a survey of the point of the state geodetic network ""“ermen"” The method of satellite measurements was applied. It was established that the pyramidal structure was destroyed, the monoliths of categories I-IV were not opened, however, the identification pillar needs to be painted, there are no visible damages on the stamp. The deviation between the registered and actual coordinates does not exceed 0,1". It is recommended to restore the pyramid, paint the identification pole, and correct the coordinates.

Keywords: Geodesy, cadastre, geodetic point, triangulation, geodetic networks

В Российской Федерации на сегодняшний день активно совершенствуются механизмы и подходы к формированию объектов недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, затрагивающие как правовые, так и организационно-технические, технико-технологические и социально-экономические аспекты кадастровых работ. Кадастровые работы являются единственными мероприятиями, осуществляемыми уполномоченными лицами – кадастровыми инженерами, геодезистами, членами саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, без которых невозможно существование земельных участков, зданий, сооружений, строений в установленных границах и с теми параметрами, которые им присуще фактически [1, 6]. Такие параметры в ходе государственных земельно-учетных мероприятий могут меняться, поскольку сведения, содержащиеся в органе кадастрового учета о прохождении границ земельных участков и фактическое прохождение межи, не всегда совпадают.

Кадастровые работы проводятся в рамках кадастровой деятельности и не могут исполняться без соответствующего их обеспечения картами, планами, оборудованием, инструментами. Карты и планы относят к картографическому обеспечению кадастровых работ, а инструменты и оборудование, а также государственные геодезические сети, местные сети координат, к геодезическому обеспечению кадастровых работ [3]. Последние выполняют одну

из главных ролей при создании объектов недвижимости, закреплении их границ на местности и в документах. Геодезическое обеспечение кадастровых работ позволяет с высокой точностью, с использованием современных геодезических приборов, сети пунктов с установленными астрономическими координатами, проводить установление, восстановление, закрепление, вынос границ земельных участков (и объектов капитального строительства, сооружений) на местности, формировать по результатам проведенных изысканий межевые планы, вносить сведения о прохождении границ в том числе населенных пунктов, муниципальных и административно-правовых образований в единую базу данных Росреестра – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) [2, 4].

В настоящее время одной из ключевых проблем создания и сохранения геодезического обеспечения кадастровых работ является проблема уничтожения и повреждения пунктов государственной геодезической сети, установленных методом триангуляции и полигонометрии, расположенных на местности (межселенных территориях и в границах населенных пунктов). Частные лица, а также работники организаций умышленно или по незнанию причиняют вред пунктам государственной геодезической сети, уничтожают, повреждают или перемещают их без соответствующей на то лицензии, приказа, иных документов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [5, 7]. Уничтожение, повреждение, а также перенос геодезических пунктов влечет за собой невозможность их использования для проведения межевания, установления границ населенных пунктов, т.е. делает их фактически неиспользуемыми, что приводит к снижению так называемого «сгущения» сети координат, ослаблению геодезического обеспечения на конкретной территории. Это и многое другое определяет высокий уровень актуальности темы исследований, вызывает производственную необходимость работ по мониторингу состояния и возможности использования пунктов государственной геодезической сети в различных регионах Российской Федерации.

Целью исследований является изучение сохранности пункта государственной геодезической сети «Кермен», расположенного на территории городского округа город Владикавказ РСО-Алания, в 2022 году.

Для достижения поставленной цели следовало решить следующие задачи: изучить каталог пунктов государственной геодезической сети РСО-Алания, подлежащих обследованию; провести камеральные работы по уточнению местонахождения изучаемого пункта с запросом его координат из реестра пунктов ГГС; совершить выезд на местность; в рамках полевых работ обследовать пункт, совершить сверку фактических и реестровых координат, визирно осмотреть пункт ГГС и по результатам проведенных работ составить карточку обследования.

Научная новизна исследований состоит в том, что в настоящее время на всей территории Российской Федерации проводятся масштабные работы по обследованию пунктов государственной геодезической сети и в РСО-Алания такие мероприятия, за последние годы и с применением современных геодезических приборов, оснащенных спутниковыми навигационными системами, проводятся впервые.

Практическая значимость работы заключается в возможности применения полученных данных при составлении или актуализации карт и планов, реестров сети сгущения астрономических координат, пунктов государственной геодезической сети в РСО-Алания в 2023-2024 гг., выработке рекомендаций по реконструкции нарушенных или восстановлению уничтоженных геодезических точек.

В основу методики исследований легло несколько способов: спутниковых измерений (с его помощью уточняли местоположение изучаемого пункта государственной геодезической сети, использовали геодезические инструменты), картометрический метод (на камеральном этапе выясняли потенциальное местонахождение геоточки на спутниковой карте, а также геопортале «Geobridge») и аналитический метод (в ходе визирного осмотра/обследования пункта государственной геодезической сети составляли карточку обследования, руковод-

ствуясь фактическим состоянием составных элементов геодезической точки. Правильность заполнения карточки визировал специалист-эксперт Управления Росреестра).

Геодезический пункт «Кермен» располагается на местности в координатах 43°05''0.48"»северной широты и 44°40''0.09"»восточной долготы, в северо-восточной части городского округа г. Владикавказ, у западной границы Пригородного муниципального района РСО-Алания (рис. 1а). Находится на межселенных территориях, в 194 метрах от границы застройки, на пахотных землях (рис. 1б).



Рисунок 1 – Положение пункта государственной геодезической сети «Кермен» на спутниковой карте г.о. г. Владикавказ (а) и фактическое нахождение на местности в северо-восточной части населенного пункта (б)

В ходе выезда на местность проведено комплексное обследование, сверка фактических и реестровых координат (рис. 2а). Для сверки использовали геодезический инструмент фирмы SOKKIA, оснащенный GPS-системой, установили его в центре геоточки, над маркой (видимых повреждений на марке также не выявлено, высота её ниже уровня земли в пределах 0,25-0,26 метров) (рис. 2б).



Рисунок 2 – Сверка фактических и реестровых координат пункта государственной геодезической сети (а) и визирный осмотр марки (б)

Проведенной сверкой определили незначительное отклонение в 0,1″, т.е. расхождение между фактическими и реестровыми координатами составляет одну секунду. Расхождение в

одну секунду является допустимым, однако нежелательным отклонением, существующим при использовании геодезических пунктов для проведения кадастровых и геодезических работ. При отклонении в 2-3 секунды, как правило, смещение установленных границ земельных участков и объектов капитального строительства превышает 2-4 и более метров. Подобное отклонение приводит к наложению границ, невозможности завершения процедуры постановки земель на государственный кадастровый учет.

Далее был обследован опознавательный столб, имеющий 2 класс. Определена необходимость реконструкции лакокрасочного слоя в целях восстановления возможности его визирного наблюдения в осенний и весенне-летний период. Опознавательный столб в целом не имеет признаков каких-либо повреждений.

По окончании проведения оценки состояния пункта государственной геодезической сети была составлена карточка обследования, основные сведения из которой представлены в таблице 1:

Таблица 1 – Краткая карточка обследования пункта государственной геодезической сети «Кермен»

№	Обследуемый показатель пункта ГГС	Состояние элемента пункта ГГС	Рекомендации по восстановлению
1	Опознавательный столб	удовлетворительное	нанести свежий лакокрасочный слой
2	Монолит I	сохранился	-
3	Монолит II	не вскрывался	-
4	Монолит III	не вскрывался	-
5	Монолит IV	не вскрывался	-
6	ОРП I	-	-
7	ОРП II	-	-
8	Окопка	читается	-
9	Марка (штырь)	сохранился	-
10	Пирамидальная конструкция	уничтожен	произвести реконструкцию
11	Отклонение в координатах	0,1″	-

Примечание: составлено авторами.

Состояние пункта государственной геодезической сети «Кермен» свидетельствует о том, что государственная геодезическая сеть городского округа г. Владикавказ находится на удовлетворительном уровне. В рамках полноценной оценки сохранности геодезической сети муниципального района следует провести комплексное обследование, сопоставив качество и пригодность пунктов государственной геодезической сети городского округа для решения различных задач в области кадастра, геодезии и землеустройства.

В результате проведенного исследования можно заключить, что пирамидальная конструкция, монолиты I-IV категории, марка пункта ГГС «Кермен» сохранены, окопка читается. Спутниковые наблюдения на пункте в 2023 году, при определении координат границ объектов недвижимости, допустимы и не приведут к значительным отклонениям координат характерных (поворотных) точек границ.

В качестве рекомендаций по сохранению геодезических пунктов на территории городского округа город Владикавказ и РСО-Алания в частности, нами предлагаются следующие решения:

5. Для дистанционного мониторинга состояния пунктов ГГС необходимо оснастить их GPS-трекерами, а персональные компьютеры Управления Росреестра, отдела, осуществляющего надзорную деятельность, обеспечить программным обеспечением, функционал которого позволит в режиме реального времени отслеживать малейшие изменения (повреждения, уничтожения).

6. Для избегания доступа к пунктам ГГС нежелательным лицам, следует увеличить охранную их зону с 16 до 36 м^2, а также поместить вокруг них оградительную конструк-

цию/сооружение, оснащенное магнитным замком. Проход к пункту ГГС будет обеспечиваться посредством прикладывания электронных карточек, имеющихся в пользовании исключительно лицензированных кадастровых инженеров, геодезистов и работников Управления Росреестра.

Библиографический список

1. Абаев, А. А. Влияние кадастровых работ на формирование банков и баз земельно-кадастровых данных в РСО-Алания в 2022 году // Юридическая наука в современном мире. – Владикавказ, 2022. – С. 85-87.

2. Бесолова, А. А. Современное геодезическое обеспечение кадастровых работ в РСО-Алания (на примере оборудования кафедры землеустройства и экологии ФГБОУ во Горский ГАУ в 2022 году) // Реализация приоритетных программ развития АПК. – Нальчик, 2022. – С. 12-14.

3. Пех, А. А. Анализ состояния пунктов геодезической сети в Фарнском сельском поселении Правобережного района РСО-Алания // Актуальные проблемы геодезии, землеустройства и кадастра. – Омск, 2021. – С. 96-99.

4. Пех, А. А. Состояние геодезической сети в Эльхотовском сельском поселении Кировского района РСО-Алания в 2022 году // Актуальные вопросы применения удобрений в сельском хозяйстве. – Владикавказ, 2022. – С. 137-139.

5. Пех, К. А. Проблема уничтожения пунктов государственной геодезической сети в Алагирском районе РСО-Алания в 2022 году и способы её решения // Нефтегазовое дело, техносферная безопасность, рациональное природопользование: современные реалии. – Махачкала, 2023. – С. 173-176.

6. Хугаева, Л. М. Оценка состояния пунктов государственной геодезической сети в РСО-Алания (на примере Правобережного района) // Региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия. – Комсомольск-на-Амуре, 2022. – С. 292-295.

7. Цораева, Э. Н. Применение БПЛА при уточнении границ земельных участков в Бесланском ГП РСО-Алания (на примере участка 15:03:0011211:16) // Юридическая наука в современном мире. – Владикавказ, 2022. – С. 131-133.

УДК634.4.1

Пикалов Д. А. Студент, pikalov.dan@mail.ru
Струсь С. С., канд. экон. наук, доцент, strausik@mail.ru
Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина, Краснодар

ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ С ПРИМЕНЕНИЕМ BIM-ТЕХНОЛОГИЙ

Аннотация: Современные реалии требует высокой точности и эффективности в процессе проектирования и строительства. Для достижения этой цели, в последние годы все большее внимание уделяется использованию BIM-технологий. Одним из направлений применения BIM-технологий являются инженерно-геодезические изыскания, которые являются необходимым этапом при строительстве любого объекта. В данной статье будет рассмотрено, как BIM-технологии используются в инженерно-геодезических изысканиях и как они могут улучшить точность и эффективность данного процесса.

Ключевые слова: инженерно-геодезические изыскания, BIM-технологии, информационное моделирование, 3D моделирование.

ENGINEERING AND GEODETIC SURVEYS USING BIM TECHNOLOGIES

Abstract: Modern realities require high accuracy and efficiency in the design and construction process. To achieve this goal, in recent years, increasing attention has been paid to the use of BIM technologies. One of the areas of application of BIM technologies is engineering and geodetic surveys, which are a necessary stage in the construction of any object. This article will discuss how BIM technologies are used in engineering and geodetic surveys and how they can improve the accuracy and efficiency of this process.

Keywords: engineering and geodetic surveys, BIM technologies, information modeling, 3D modeling.

BIM (BuildingInformationModeling) -–это компьютерная технология, которая позволяет создавать трехмерную модель объекта и включать в нее всю необходимую информацию о конструкциях, материалах, системах инженерного обеспечения и других его параметрах.

Сама концепция BIMзародилась еще с 70-х годов XX века, но термин “строительная модель” в традиционном понимание стал использоваться в 80-х годах того-же века. В 2002 году компания Autodesk выпустила информационный документ, а Джерри Лайзерин помог популяризировать и стандартизировать термин BIM в 2003 году. Graphisoft считается одним из первых разработчиков BIM-решений, тогда какArchiCAD -–первым CAD-продуктом на персональном компьютере, способным создавать как 2D, так и 3D-геометрию. Российские ученые начали обсуждать применение принципов информационного моделирования в конце 1990-х годов. Первые российские программы, основанные на BIM-технологиях, появились только в конце 2000-х годов. Сегодня BIM-технологии широко используются во всем мире.

Принцип BIM заключается в том, что в рамках одной системы существует множество взаимосвязанных дисциплин и изменение в одном элементе внутри этой системы, влечет за собой изменение и других.

Значительный прогресс в развитие технологий дал возможность использовать информационное моделирование и в инженерно-геодезических изысканиях. Современное оборудование позволяет получить гораздо большее объёмы информации в кратчайшие сроки, а специальное программное обеспечение перенести эти данные непосредственно в среду разработки модели.

BIM-технологии в изысканиях, предоставляют собой более подробные цифровые данные о ситуации на местности. Это больше не традиционная 2D топографическая съёмка, а объёмная модель отражающая абсолютно все элементы на местности, включая подземные конструкции с их описанием, что позволяет инженерам и строителям визуализировать все аспекты проектирования и строительства в едином пространстве. На схеме представлены основные этапы создания информационной модели (рисунок 1).

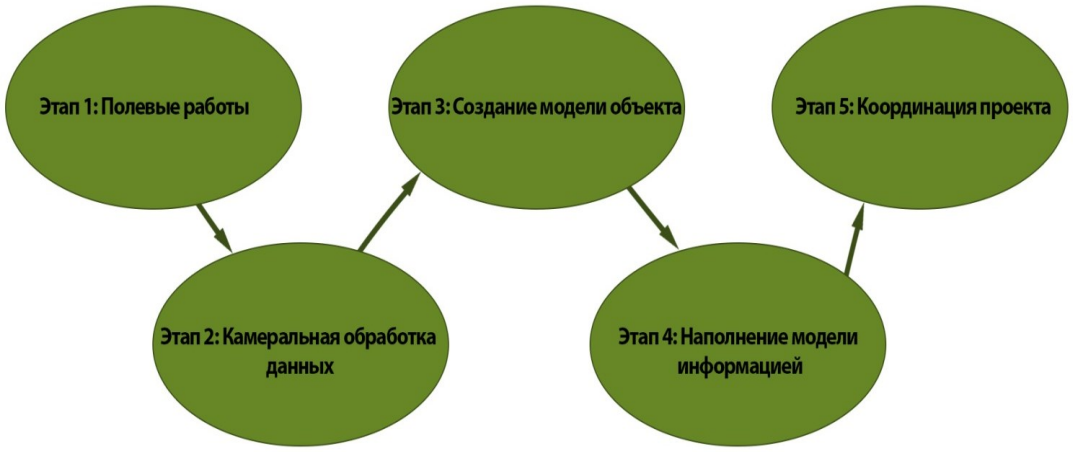


Рисунок 1 – Структура создания BIM

Процесс перевода данных из привычных 2D планов в 3D не сложен, однако очень трудоёмок в силу большого количества информации. Конечно, современное программное обеспечение может быстро и автоматически классифицировать различные элементы из облака точек, ортофотопланов и цифровых моделей местности, отчасти решая проблему обработки, однако это не избавляет от огромного объема ручной работы.

Начинается разработкаBIM-модели, как и в любом проекте со сбора данных, а именно со съёмки ситуации с использованием современного геодезического оборудования в границах исследуемой местности [1-3].

Во время второго этапа происходит камеральная обработка, которая представляет собой выноску из полученного облака точек координаты, высоты, диаметры и другие параметры каждого находящегося объекта на местности. Также на этом этапе для получения ЦМР производят выноску поверхности рельефа.

Третьим этапом является создание модели объекта -–на этом этапе проектировщики создают трехмерную модель местности или сооружения, используя специальное программное обеспечение .IndorCAD/Topo и AutoCADCivil 3D -–это два из наиболее популярных программных продуктов для создания и использования трехмерных моделей местности. Обе программы имеют геодезический редактор и могут обрабатывать данные геодезических измерений. Они позволяют создавать поверхности на основе треугольников или сеток и корректировать структурные линии для улучшения точности модели. Однако, AutoCADCivil 3D имеет больше возможностей для работы с облаком точек и извлечения изображений и моделей поверхности из службы GoogleEarth. Он также поддерживает работу с поверхностями TIN и сетчатыми поверхностями, что делает его более гибким в использовании [4].

Следующим этапом является наполнение модели информацией о конструкции, материалах, оборудовании, системах электроснабжения, вентиляции, отопления и т.д.

Заключительным шагом считается координация проекта -–на этом этапе различные специалисты (архитекторы, инженеры, строители) работают над одной общей моделью объекта, обмениваясь информацией и уточняя детали проекта. Это совместная работа позволяет быстро выявлять возможные конфликты и ошибки в проекте и своевременно вносить необходимые корректировки [5].

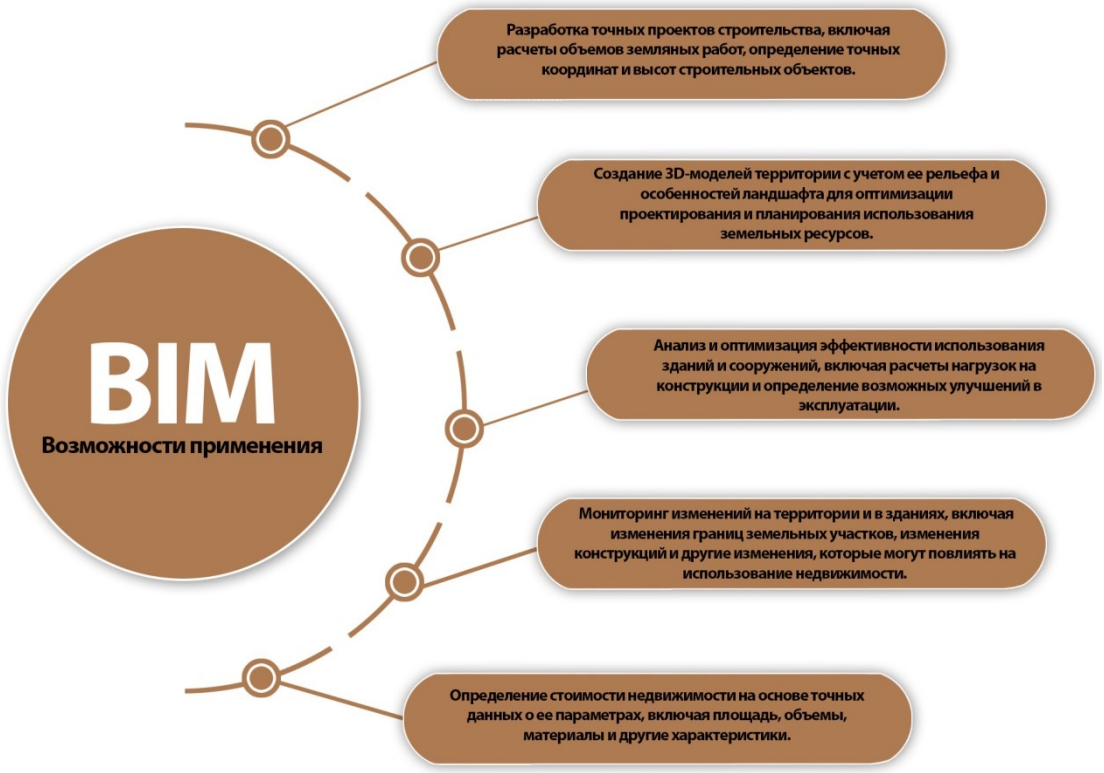


Рисунок 2 – Возможности применения информационного моделирования

В сформированном BIM проекте, который уже может быть передан заказчику для выполнения работ, можно учитывать временной аспект. Модель может быть использована для прогнозирования будущего функционирования объекта в сочетание со смежными проектами.

Информационная модель основанная на инженерно-геодезических изысканиях, также может быть применена как в строительных, так и в кадастровых работах (рисунок 2).

Критерии, которые применяются к геодезическойBIM, включают точность, согласованность и полноту данных. Точность модели должна быть высокой, чтобы обеспечить её использование в различных областях. Согласованность модели, становится гарантом достоверности данных. Полнота данных означает, что все необходимые данные включены в модель.

Одной из главных проблем, возникающих при использованииBIM-технологий, в инженерно-геодезических изысканиях служит сложность в обработке большого объема данных. При создании трехмерной модели объекта необходимо учитывать множество параметров, что требует большой вычислительной мощности от машины.

Также следует отметить, что для успешного применения BIM-технологий в инженерно-геодезических изысканиях необходимо иметь квалифицированных специалистов, обладающих знаниями и опытом работы с этими технологиями. Это может быть проблемой для компаний, которые не имеют достаточного числа таких специалистов.

Еще одним минусом является высокая стоимость программного обеспечения и оборудования для работы с BIM-технологиями. Это может быть проблемой для небольших компаний, которые не могут позволить себе такие затраты.

В конечном итоге, при использовании BIM-технологий необходимо учитывать возможность ошибок при создании трехмерной модели объекта. Неправильное заполнение данных или неправильная их интерпретация может привести к ошибкам в проектировании.

Тем не менее, применение BIM-технологий в инженерно-геодезических изысканиях позволяет значительно повысить точность и качество получаемых данных, а также ускорить процесс их обработки и анализа (рисунок 3).



Рисунок 3 – Преимущества использования BIM-технологий

BIM-технологии также позволяют анализировать различные параметры объекта, это способствует улучшению его эффективности и экономичности. Например, можно провести

анализ эффективности использования земли и выявить возможности для сокращения расходов на энергию и воду, а также оптимизировать использование материалов и ресурсов. В свою очередь это даёт возможность формировать устойчивые и экологически чистые объекты.

Наконец, BIM-технологии обеспечивают прозрачность и контроль над процессом работы. Все участники проекта имеют доступ к одной базе данных, что позволяет отслеживать ход работ и быстро реагировать на возможные ошибки.

Таким образом, BIM-технологии являются актуальной и перспективной темой в инженерно-геодезических изысканиях, которые позволяют повышать эффективность работы и снижать риски возникновения ошибок и проблем в ходе проектирования.

Библиографический список

1. Володина, А. А. Применение BIM-технологий в строительстве / А. А. Володина, К. А. Лосевская // Международный студенческий строительный форум-2017 / Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. Том 1. – Белгород : Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2017. – С. 289-292.

2. Гермак, О. В. BIM-технологии при инженерно-геодезических изысканиях / О. В. Гермак, О. А. Гугуева, Н. А. Калачева // Актуальные проблемы науки и техники. 2021 : Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, Ростов-на-Дону, 17–19 марта 2021 года. – Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет, 2021. – С. 732-734.

3. Зобова, А. Г. Всемирный опыт применения современных комплексов, основанных на BIM / А. Г. Зобова // Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова, Белгород, 01–20 мая 2017 года. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2017. – С. 1010-1015.

4. Козлов, Н. А. Проблемы внедрения технологий BIM проектирования в России / Н. А. Козлов, К. А. Попова // Техническое регулирование в транспортном строительстве. – 2016. – № 1(15). – С. 18-21.

5. Хромых, В. В. Цифровые модели рельефа / В. В. Хромых, О. В. Хромых ; Национальный исследовательский Томский государственный университет. – Томск : ТМЛ-Пресс, 2007. – 178 с. – ISBN 5-91302-033-2.

УДК 911.9

Сиютин И.Ю. студент, siyutin@mail.asu.ru
Крупочкин Е.П. доцент, krupochkin@geo.asu.ru
Алтайский государственный университет, Барнаул

ПРИМЕНЕНИЕ ИНДЕКСОВ КОСМИЧЕСКИХ СНИМКОВ В МОНИТОРИНГЕ ЗЕМЕЛЬ

Аннотация. Работа выполнена в рамках проекта №10/ Приоритет-2030 «Цифровые технологии для оптимизации системы точного земледелия к природным условиям и технологическим особенностям агропредприятия.

Ключевые слова: космические снимки, агромониторинг, сельское хозяйство, мониторинг земель.

APPLICATION OF SPACE IMAGE INDICES IN LAND MONITORING

The work was carried out within the framework of the project No. 10 / Priority-2030 "Digital technologies for optimizing the precision farming system to the natural conditions and technological features of the agricultural enterprise.

Keywords: satellite imagery, agromonitoring, agriculture, land monitoring.

Деятельность по учёту состояния земельных участков невозможна без качественного информационного обеспечения и наличия достоверных и современных материалов. Наличие современного обеспечения о земельном участке, а также составление достоверных картографических материалов позволяет не только отслеживать состояние земельного участка, но и даёт возможность о благоприятности его использования для сельского хозяйства. Кроме того, наличие информационного и картографического обеспечения земельного участка является важнейшим элементом для создания кадастровой и справочной документации. Решить задачи по обеспечению земельного участка важной информацией поможет мониторинг земель на основе применения космических технологий [2].

Использование мониторинга земель с применением космических технологий позволяет решать следующие важные задачи в рамках нашего проекта:

1. Получение информации об общем состоянии покрова;
2. Проведение мониторинга фотосинтетически активной биомассы;
3. Изменение увлажнённости [2].

В мониторинге земель в нашей работе применяются следующие космические снимки со спутника Landsat-8.Данный спутник содержит снимки с 11 каналами, разрешение составляет от 15 до 100 метров. Снимки свободно распространяются через Геологическую службу США (USGS)[1].

Таблица 1 - Реестр снимков, использованных в работе

Кол-во снимков	Дата	Спутник	ПСС/МСС
1	03.06.2022	Landsat-8-C2	МСС
1	03.06.2022	Landsat-8-C1	МСС
1	08.06.2022	Landsat-8-C1	МСС
1	21.07.2022	Landsat-8-C1	МСС
1	21.07.2022	Landsat-8-C2	МСС
1	30.08.2022	Landsat-9-C1	МСС

Расчёт индексов на полях Михайловского района.

Данная работа была проведена на полях Михайловского района Алтайского каря.

Район располагается в западной части Алтайского края, на Кулундинской степи, в зоне рискового земледелия, поэтому имеется высокая необходимость в оперативной информации о вегетации и увлажнённости.

Для получения данной информации необходимо применить вегетационный индекс растительности (NDVI), водный индекс (WRI), нормализованный разностный водный индекс (NDWI)и стандартизированный индекс различий увлажнённости (NDMI).

Для расчёта индексов необходимыми являются данные о каналах съёмки и спектрах съёмочных систем: красный спектр (RED), зеленый спектр (GREEN), ближний инфракрасный (NIR) и средние инфракрасные (SWIR1, SWIR2) спектры [3].

NDVI– вегетационный индекс растительности, показывающий количество фотосинтетически активной биомассы и рассчитываемый по формуле (1):

$$NDVI = (NIR - RED) / (NIR + RED). \quad (1)$$

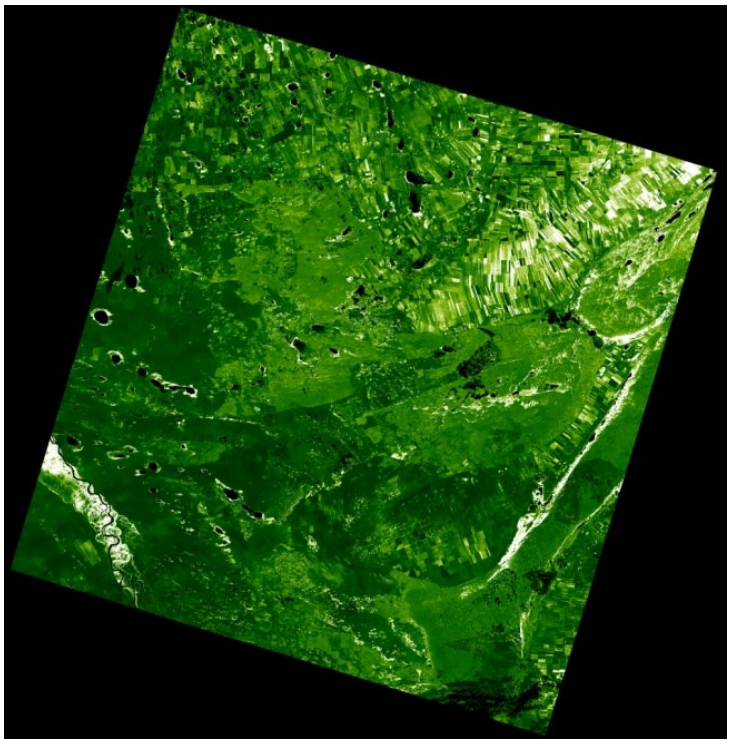


Рисунок 1 – Пример расчёта индекса NDVI

На снимке светлые участки обозначают высокое содержание фотосинтетически активной биомассы. В основном они приурочены к пойменным областям и к сельскохозяйственным угодьям.

WRI – водный индекс, используемый для оценки содержания влаги в растительном покрове. Рассчитывается по формуле (2):

$$WRI = (GREEN + RED) / (NIR + SWIR2) \quad (2)$$

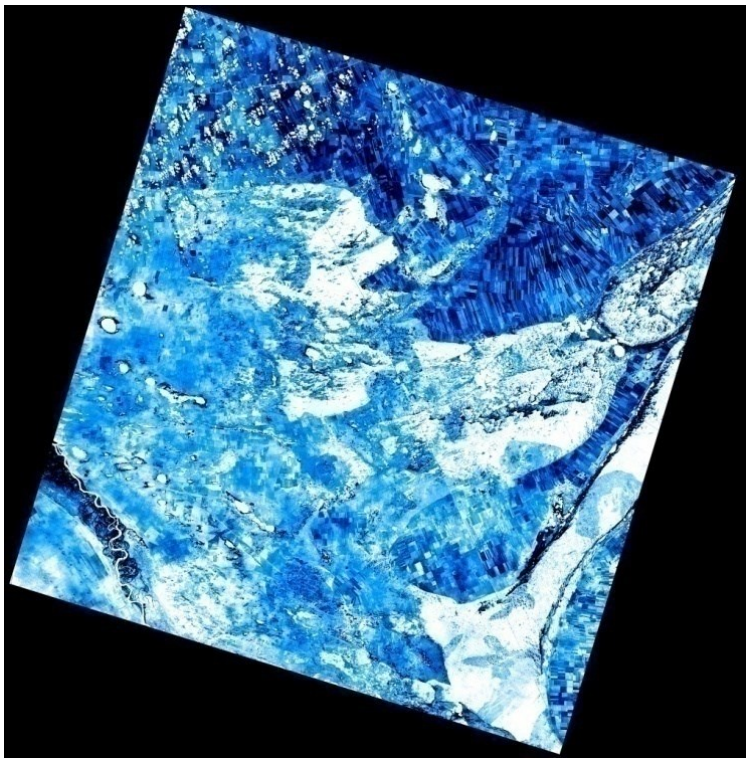


Рисунок 2 – Пример расчёта индекса WRI

На снимке светлые участки показывают наиболее увлажнённые места. Как видно, сельскохозяйственные угодья располагаются в более тёмных областях, что свидетельствует о недостаточной увлажнённости.

NDWI – нормализованный разностный водный индекс. Является относительным и определяет количество влагозапаса в растительном покрове, которое взаимодействует с поступающим солнечным излучением. Позволяет выявить качественный признак увлажненности растительного покрова. Вычисляется по формуле (3):

$$NDWI = (NIR - SWIR2) / (NIR + SWIR2) \quad (3)$$

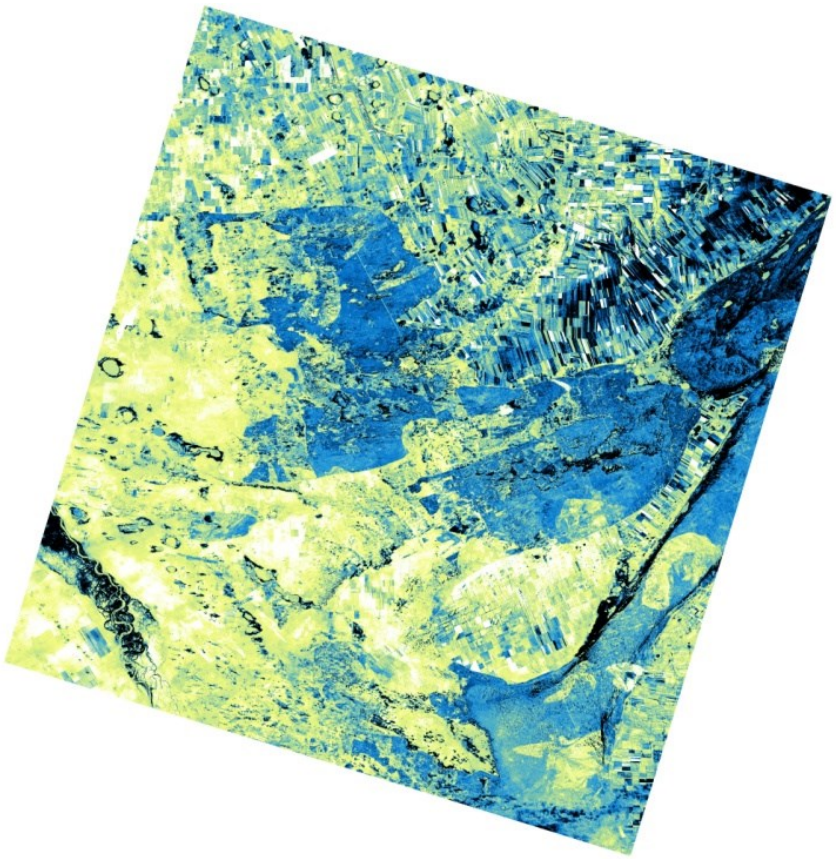


Рисунок 3 – Пример расчёта индекса NDWI

На снимке светлые участки показывают места с наибольшим влагозапасом. Наиболее низкие значение приурочены к лесным массивам, а также в меньшей степени к сельскохозяйственным угодьям.

NDMI – стандартизированный индекс различий увлажнённости. Используется для отслеживания засух, также может быть использован для выявления уровня горючих материалов в пожароопасных зонах. Рассчитывается по формуле (4):

$$NDMI = (NIR - SWIR1) / (NIR + SWIR1) \quad (4)$$

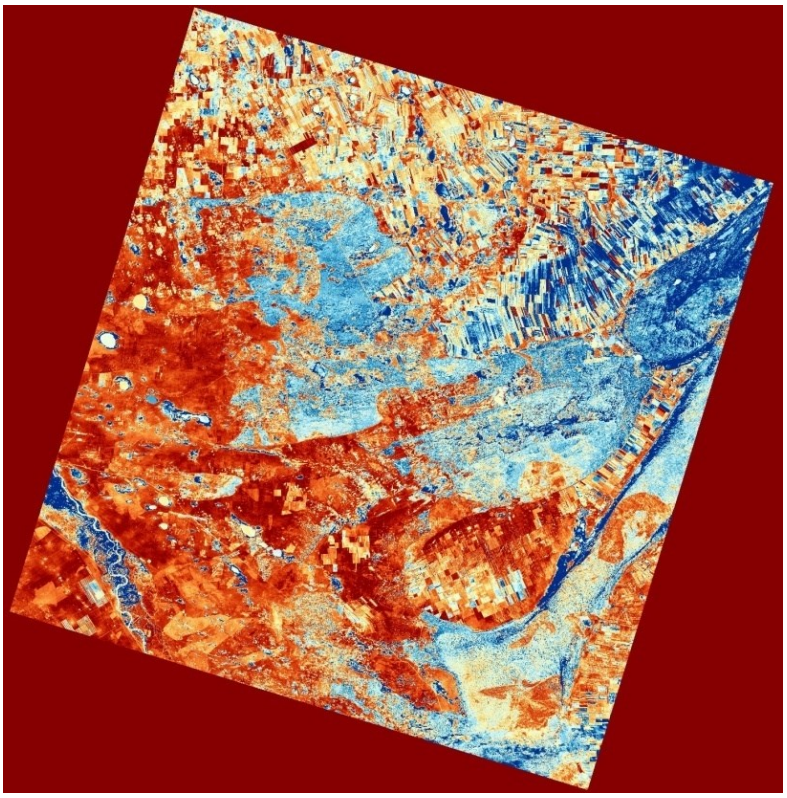


Рисунок 4 – Пример расчёта индекса NDMI

На снимке светлые участки показывают места с наибольшим увлажнением. Наиболее высокие показатели приурочены к пойменным зонам и орошаемым сельскохозяйственным угодьям.

В данной работе было рассмотрено четыре индекса, которые показывают разные аспекты поверхности и в комплексе могут применяться для решения разнообразных задач в сельском хозяйстве. В частности, для оценки общего состояния биомассы, влажности, влагозапаса и увлажнённости.

Библиографический список

1. USGS: официальный сайт – URL:https://earthexplorer.usgs.gov/ (дата обращения: 10.04.2023). – Текст : электронный.

2. ИННОТЕР: сайт . – URL:https://innoter.com/ (дата обращения: 10.04.2023). – Текст : электронный.

3. Свидетельство о государственной регистрации базы данных № 2022623053 Российская Федерация. Вегетационная активность посевов (на примере тестовых полей КХ "«артнёр"» : № 2022623039 : заявл. 14.11.2022 : опубл. 23.11.2022 / Е. П. Крупочкин, И. Ю. Сиютин, С. И. Суханов, В. А. Латкин ; заявитель федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Алтайский государственный университет».

производственно-технические сведения

Научное электронное издание

КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ, ГЕОДЕЗИЯ, ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ: ОПЫТ ПРАКТИЧЕСКОГО ПРИМЕНЕНИЯ

Материалы Всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции

20 апреля 2023 г.

Статьи публикуются в авторской редакции

Верстка:
Соврикова Екатерина Михайловна
Бутина Анастасия Васильевна

Дата подписания к использованию: 27.12.2022 г.

Объем издания: 27 Мб

Комплектация издания: 1 CD-R

Тираж 25 дисков

ФГБОУ ВО «Алтайский государственный аграрный университет»
656049, Барнаул, пр. Красноармейский, 98