



**СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ГОРОДСКОГО
ХОЗЯЙСТВА, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Сборник материалов слушаний

14 ноября 2018 года

Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет, 2018

Министерство образования и науки
Российской Федерации

Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет

**СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ГОРОДСКОГО
ХОЗЯЙСТВА, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Сборник материалов слушаний

Санкт-Петербург
2018

УДК 528.4; 332,3; 332,7

Современные проблемы в сфере городского хозяйства, землеустройства и кадастра объектов недвижимости: сб. материалов слушаний; СПбГАСУ. – СПб., 2018. – 40 с.

ISBN 978-5-9227-0883-8

В сборнике представлены статьи магистрантов, посвященные современным проблемам в сфере городского хозяйства, землеустройства и кадастровой деятельности.

Редакционная коллегия:

председатель редколлегии: канд. техн. наук, зав. кафедрой ГХГЗиК А. В. Волков;
члены редколлегии:
д-р техн. наук, профессор, профессор кафедры ГХГЗиК СПбГАСУ В. И. Волков,
канд. техн. наук, доцент, доцент кафедры ГХГЗиК СПбГАСУ Т. Н. Волкова,
канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры ГХГЗиК СПбГАСУ В. В. Соколов;
ответственный редактор: канд. техн. наук, доцент кафедры ГХГЗиК СПбГАСУ
Ю. В. Шендрик.

ISBN 978-5-9227-0883-8

© Авторы статей, 2018
© Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет, 2018

УДК 349.415

Наталья Сергеевна Осипенко,
магистрант
(Санкт-Петербургский государственный
университет)
E-mail: osipenko.natalia@bk.ru

Natalia Sergeevna Osipenko,
MSc student
(Saint-Petersburg State
University)
E-mail: osipenko.natalia@bk.ru

**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИОРИТЕТНОЙ ПРОГРАММЫ «РЕФОРМА
КОНТРОЛЬНОЙ И НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»
В ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ НАДЗОРЕ**

**IMPLEMENTATION OF THE PRIORITY PROGRAM "THE REFORM OF
CONTROL AND SUPERVISORY ACTIVITIES" IN THE STATE LAND
SUPERVISION**

В статье рассмотрены изменения, связанные с проведением в Российской Федерации с 2017 года приоритетной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности» в государственном земельном надзоре. Приведены основные принципы реализуемой в контрольно-надзорных органах РФ программы. Указаны изменения в осуществлении государственного земельного надзора по состоянию на 2018 год. Основное внимание уделено внедряемой системе оценки эффективности и результативности: описаны цели системы и ее планируемые результаты, указаны недостатки показателей оценки эффективности и результативности, по которым с 2018 года ведется отчетность в органах государственного земельного надзора.

Ключевые слова: государственный земельный надзор, реформа контрольно-надзорной деятельности, оценка эффективности, Росреестр, риск-ориентированный подход.

The article considers at the changes which related to the implementation of the priority program "Reform of control and supervisory activities". Author spoken about the state land supervision in the Russian Federation since 2017, when reforming has started. Article touches upon the issue of land supervision changes in 2018. Author focused on the system of efficiency and effectiveness evaluation. The article describes the purpose of the system and its planned results. In addition, it reveals the problem how new system reflection real efficiency of land control. The author points out that new criteria didn't adopt to state land control activities.

Keywords: state land supervision, reform of control and Supervisory activities, efficiency assessment, Rosreestr, risk-oriented approach.

В 2017 году в РФ началась реализация приоритетной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности». Государственный земельный надзор вошел в состав реформы.

Принципы внедряемой организации контрольно-надзорной деятельности:

- 1) приоритет профилактики в ходе проведения проверок;
- 2) понятная и компактная система обязательных требований;
- 3) прозрачная система оценки рисков;
- 4) высокий профессиональный статус инспектора;
- 5) современная ИТ-инфраструктура: единые базы данных и удобные сервисы.

Реформа включает в себя 8 программ, за разработку которых отвечают министерства-методологи реформы (рисунок).



Министерства-методологи реформы

В 2018 году в ГЗН внедрены:

- риск-ориентированный подход (РОП);
- новая система оценки эффективности и результативности;
- использование проверочных листов (в рамках проекта повышения качества КНД);
- новые информационные ресурсы (ФГИС ЕРП);
- систематическое самообследование отделов ГЗН (выполняется мониторинг эффективности и уровня развития профилактики нарушений обязательных требований).

На рассмотрении находится проект изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении Административного регламента осуществления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственного земельного надзора» [1].

Окончание реформы запланировано в 2025 году. Конечная задача – «связать **оценку эффективности и результативности** работы контрольно-надзорного органа с результатами состоявшихся **рисков и ущербов**» [2].

Под риском причинения вреда понимается «произведение вероятности наступления негативных событий на объем потенциального вреда» [3].

Результативность выражается в минимизации причинения вреда (ущерба) и является степенью достижения общественно значимых результатов надзора, эффективность – «степень устранения риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям с учетом используемого объема трудовых, материальных и финансовых ресурсов, а также уровня вмешательства в деятельность граждан и организаций» [3].

Цели внедрения новой системы оценки эффективности и результативности:

- достижение максимального уровня защиты охраняемых законом ценностей;
- экономия государственных ресурсов.

Система оценки состоит из следующих основных элементов:

- базовая модель и показатели контрольно-надзорной деятельности, определенные на ее основе;
- механизм автоматизированного сбора и анализа данных, включая статистические данные, позволяющие оценить уровень достижения общественно значимых результатов контрольно-надзорной деятельности;
- порядок анализа показателей контрольно-надзорной деятельности и применения результатов указанного анализа [3].

Внедрение новой системы оценки эффективности должно определить общественные риски и снизить влияние негативных экономических последствий на бизнес.

В государственном земельном надзоре была внедрена такая система: используется ранее система оценки была скорректирована под базовую модель из реформы. Был добавлен ряд показателей (связанный с внедрением РОП), которые должны показать динамику достижения целей ГЗН и увеличилась частота отчетности ГНЗ (переход от отчетов по полугодиям к ежеквартальным отчетам). Предполагалось, что обновленная система сформирует механизм сбора достоверной информации о ГЗН и будет способствовать своевременному принятию эффективных управленческих решений, в том числе – установкой приоритетов по степени эффективности работы ГЗН.

Однако изменённая методика не дает качественной интерпретации показателей и их взаимосвязи с фактической эффективностью земельного надзора. Сформировалась ситуация, когда надзорные органы вынуждены достигать количественных показателей оценки выбором наиболее удобных для достижения установленных уровней «выявляемости» и «устраняемости» объектов проверки, зачастую это объекты бизнеса. При этом ответственность, например, для юридического лица наступает за само нарушения, без учета его последствий. Соответственно, любое формальное нарушение может стать основанием для наказания, превращая надзор в репрессивный механизм [4].

При этом организация проверки (получение разрешения прокуратуры, выезд с необходимыми обмерами, составление документов, передача их в различные ведомства) достаточно затратна для обеих сторон (ГЗН и проверяемого субъекта).

Когда контроль избыточен, количество негативных эффектов возрастает, а требуемый порядок не достигается. Государственный земельный надзор – инструмент государственного регулирования земельной сферы, позволяющий следить за тем, как выполняются принимаемые в этой области решения и своевременно их скорректировать. Внедряемая система оценки не от-

ражает реальной ситуации, не способствует преобразованию надзора из механизма жесткого контроля к надзору как государственной услуге, поэтому его полезный потенциал теряется. Необходимо сместить методику оценки в сторону предупреждения нарушений, а не установленных наказаний, хоть и с применением РОП. В первую очередь реформирование ГЗН должно привести к повышению оперативности работы, переносу ценностей с ведомственных на интересы общества, а также более точно определить пределы вмешательства государства в земельной сфере, стремиться уйти от монополизации надзора за счет развития и поощрения общественного земельного контроля.

Литература

1. Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <http://regulation.gov.ru/projects#npa=85376> (дата обращения 13.11.2018)
2. Проект: контрольно-надзорные органы РФ должны стать эффективнее к 2024 году. URL: <https://ria.ru/politics/20161019/1479588551.html> (дата обращения 13.11.2018)
3. Распоряжение Правительства РФ от 23.05.2017 N 999-р «О внесении изменений в основные направления разработки и внедрения системы оценки результативности и эффективности контрольно-надзорной деятельности, утвержденные распоряжением Правительства РФ от 17.05.2017 N 934-р» // СПС КонсультантПлюс
4. Эксперт: что не так с контрольно-надзорной деятельностью в России. URL: <http://контроль-надзор.рф/news/ekspert-chto-ne-tak-s-kontrolno-nadzornoj-deyatelnostyu-v-rossii/> (дата обращения 13.11.2018)

УДК 528.44

Дарья Владимировна Баранова, студент
Екатерина Леонидовна Уварова,
ст. преподаватель
(Санкт-Петербургский государственный
аграрный университет)
E-mail: evbaranova2010@yandex.ru,
katrinka-66@mail.ru

Daria Vladimirovna Baranova, student
Ekaterina Leonidovna Uvarova,
senior lecturer
(Saint-Petersburg state agrarian
university)
E-mail: evbaranova2010@yandex.ru,
katrinka-66@mail.ru

ПРИКЛАДНЫЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

APPLIED ASPECTS OF CADASTRAL EVALUATION OF AGRICULTURAL LAND

В статье рассматривается процедура перевода земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности. В связи с изменением целевого назначения проводится оценка кадастровой стоимости земельного участка на примере конкретного участка. Анализируя законодательно закрепленную методику расчета кадастровой стоимости, выделяются ее основные преимущества и недостатки.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, процедура перевода земельного участка, доходный подход, расчетный рентный доход, срок капитализации.

The article deals with the procedure of transfer of land from agricultural land to industrial land. In connection with the change of purpose, the cadastral value of the land plot is estimated on the example of a specific site. Analyzing the legally fixed method of calculation of cadastral value, its main advantages and disadvantages are highlighted.

Keywords: cadastral valuation and cadastral value, the procedure of transfer of land, the income approach, the estimated rental income, the period of capitalization.

В настоящее время активно осуществляется перевод земель из одной категории в другую, в связи с ростом социально-экономических потребностей населения. Основными категориями, в которые осуществляется перевод, являются земли населенных пунктов, которые требуют увеличения за счет роста численности населения и потребности граждан в комфортных условиях жизни и обитания. Также активно увеличиваются площади земель специального назначения, в связи с развитием промышленности в регионах. Земли сельскохозяйственного назначения являются наиболее удобными для перевода, так как на них отсутствуют строения, благодаря чему затраты на освоение таких земель будут минимальны, также эти земли прилегают к территориям городов и промышленных предприятий, которые не могут не задействовать данную категорию земель при расширении [1]. Наблюдается тенденция по уменьшению площадей земель сельскохозяйственного назначения, однако, государство вводит моратории на перевод и регламентирует процедуру перевода участка из данной категории, которая является достаточно сложной и длительной, требует проведения различных экспертиз, проведения кадастровой оценки стоимости участка и др.

Процедура перевода земельного участка сельскохозяйственного назначения в земли промышленности представлена на рис. 1.

С целью изменения целевого назначения рассмотрим процедуру определения кадастровой стоимости земельного участка, которая позволит принять окончательное решение о переводе земель сельскохозяйственного назначения. Процедура оценки кадастровой стоимости рассматривается на конкретном участке, расположенном в Ломоносовском районе Ленинградской области (рис. 2). В то же время расчет кадастровой стоимости конкретного участка произведен ещё в 1996 году.

Через участок проходят зоны воздушных линий электропередач, занимающие площади равные 29480 м² и 1367 м², в связи с этим имеются ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Практически весь участок, а именно 63 % от общей площади участка находится в зоне с особым режимом использования (рис. 3).

На территории участка имеется разнообразный почвенный покров, который представлен дерново-подзолисто-глееватыми почвами различного механического состава. Такие почвы бедны элементами питания и требуют внесе-

ния высоких доз органических и минеральных удобрений, нуждаются в известковании (рис. 4).



Рис. 1. Процедура перевода участка из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию



Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.
 Разрешенное использование - для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.
 Кадастровый номер – 47:14:0302002:39.
 Площадь – 4,92 га (49200 кв. м.).

Рис. 2. Схема расположения участка на публичной кадастровой карте

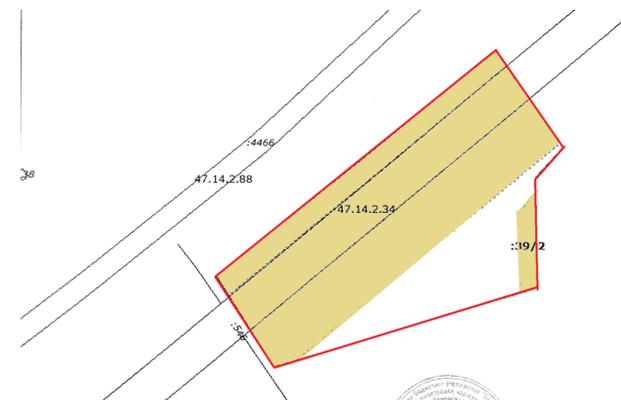


Рис. 3. Охранные зоны, расположенные на участке

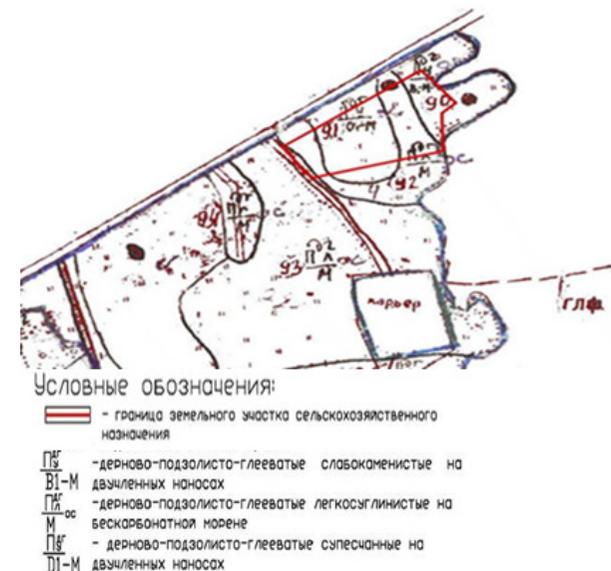


Рис. 4. Выкопировка с почвенной карты ЗАО «Петродворцовое»

Расчет кадастровой стоимости согласно «Методическим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» (утв. от 04.07.2005 г. № 145 (ред. от 08.07.2011 г.)), производится по средствам применения доходного подхода, который помогает отразить размер земельной ренты, так как ведение сельскохозяйственного производства подра-

зумевают получение максимальных размеров урожая при минимизации издержек производства [2,3]. Данные методические рекомендации также используются в связи с тем, что планируется перевод земельного участка в другую категорию. На кадастровую стоимость конкретного земельного участка окажут влияние организация сельскохозяйственной деятельности, структура почв, вид угодий, наличие инфраструктуры и транспортная доступность [4], особенности рельефа и почв, влияющие на урожайность культур.

Определение кадастровой стоимости базируется на трех этапах:

1 этап. Определение интегральных показателей (обобщенных):

- 1) балл бонитета – 44 (для рассматриваемого участка);
- 2) индекс технологических свойств – 1,33 (для ЗАО «Петродворцовое»);
- 3) эквивалентное расстояние – 30 км (для ЗАО «Петродворцовое»).

2 этап. Определение удельных показателей (на единицу площади):

- 1) дифференциальный рентный доход по плодородию – 279 руб./га;
- 2) дифференциальный рентный доход по местоположению – 142 руб./га;
- 3) дифференциальный рентный доход по технологическим свойствам –

53 руб./га;

4) абсолютный рентный доход – 26 руб./га (для Ленинградской области);

5) расчетный рентный доход (сумма абсолютного и дифференциального рентного дохода) – 500 руб./га.

3 этап. Определение кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий определяется умножением расчетного рентного дохода на установленный государством срок капитализации – 33 года, который указывает на время воспроизводства капитала в сельском хозяйстве. Кадастровая стоимость 1 га земель сельскохозяйственного назначения для рассматриваемого участка составляет 16 500 руб./га (1,65 руб./кв. м).

Полученная кадастровая стоимость участка после проведения расчетов по данной методике составляет 81180 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения оцениваемого земельного участка на 79,27 % ниже среднего по району удельного показателя. В связи с этим возможен перевод участка в другую категорию.

На основе анализа мнений ученых, а также в ходе рассмотрения механизма (методики) кадастровой оценки на конкретном участке были выявлены дополнительные недостатки и преимущества существующей методики. К недостаткам методики, выявленным при расчетах, относятся такие как:

- неиспользование при расчетах климатических показателей;
- отсутствие учета пригодности земель для выращивания определенных культур и определения их ассортимента;
- некоторые показатели сложно определить для конкретного участка, поэтому используют значения по земельно-оценочному району, что не отражает специфики конкретного участка [5];
- земли в рассматриваемой методике всегда приносят доход;

– используются устаревшие и не актуальные на данный момент времени значения определенных показателей;

– отсутствие учета влияния обременений на кадастровую стоимость участка.

В тоже время преимуществами методики являются:

– определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий базируется на комплексной оценке земель;

– учет таких характеристик, как уровень плодородия, производительная способность участков;

– оценка уровня плодородия позволяет делать выводы о пригодности земель под использование и выращивание различных видов культур их потенциальной урожайности.

Литература

1. Вдовин А.С. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения // Актуальные проблемы современной науки. – 2013. – №6. – С.332-333.
2. Тюкленкова Е.П., Пресняков В.В., Синицина Г.Ю. Современные проблемы оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. – С.56-59.
3. Павлова В.А Историческая преемственность приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 10. (129).
4. Сапожников П.М., Носов С.И. Особенности определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2011. – № 11.11. – С.79-83.
5. Сулин М.А., Быкова Е.Н., Павлова В.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель: Уч.пособие. – СПб.: Лань, 2017. – 372с.

УДК 528.441

Ольга Олеговна Быстрицкая, студент
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)
e-mail: lily976@mail.ru

Olga Olegovna Bystritskaya, student
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering)
e-mail: lily976@mail.ru

АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ БЕСПИЛОТНЫХ ЛЕТАТЕЛЬНЫХ АППАРАТОВ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ КАРТ РАЗЛИЧНЫХ МАСШТАБОВ

ANALYSIS POSSIBILITY OF APPLICATION OF UNMANNED AERIAL VEHICLE FOR CREATING TOPOGRAPHIC CARDS OF DIFFERENT SCALES

Рассматривается возможность применения беспилотных летательных аппаратов в целях создания топографических карт различных масштабов. Выполнено сравнение беспилотных летательных аппаратов, аэрофотосъемки с самолета и традиционных методов

съемки. Выявлены особенности каждого из методов при создании топографической карты и получения материалов дистанционного зондирования земли. Проведен анализ данных и сделан вывод о том, что для применения беспилотных летательных аппаратов возможно для создания топографических карт различных масштабов только при определенных условиях. Описаны преимущества и недостатки каждого из методов.

Ключевые слова: беспилотные летательные аппараты, топографическая съемка, аэрогеодезия, дистанционное зондирование земли, космическая съемка.

Is being considered the possibility of using unmanned aerial vehicles in order to create topographic maps of different scales. Comparison of unmanned aerial vehicles, aerial photographs from aircraft and traditional methods were made. The features of each of the methods for creating a topographic map and obtaining materials for remote sensing of the earth are revealed. The data analysis was carried out and the conclusion was made that for the use of unmanned aerial vehicles it is possible to create topographic maps of various scales only under certain conditions. The advantages and disadvantages of each method are described.

Keywords: UAV, topographic survey, aero geodesy, earth remote sensing, space shooting.

Для решения различных практических вопросов кадастра и землеустройства используются топографические планы и карты. Топографические карты масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500 [1] создаются, как правило, путем использования топографических съемок более крупного масштаба.

Согласно Инструкции по топографическим съемкам в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500 съемки выполняются следующими методами:

- стереотопографическим;
- комбинированным аэрофототопографическим;
- мензульным;
- наземным фототопографическим (фототеодолитная съемка);
- тахеометрическим или теодолитным [1].

Наиболее распространенный – комбинированный, но кроме традиционных методов создания топографических карт появилась возможность использования материалов, полученных с помощью беспилотных летательных аппаратов. Материалы аэрофотосъемки с самолетов остаются востребованы, когда стоит задача получения данных большой территории. Кроме того, что материалы аэрофотосъемки, полученные с беспилотных летательных аппаратов, обладают высокой информативностью, они так же дают возможность получить количественную и качественную характеристику. Применение беспилотных летательных аппаратов для целей картографии и аэрофотосъемки в последние годы выходит на первый план из-за привлекательной стоимости работ по созданию карт, цифровых моделей местности и рельефа [2]. Картография требует максимально точного местоположения объектов на карте и высококачественных снимков, которые летательные аппараты получают благодаря усовершенствованным полезным нагрузкам на гидростабилизирующей платформе, которая независимо от порывов ветра и других воздействующих факторов сохраняет камеру в одном и том же положении на протяжении всего

полета. Беспилотные летательные аппараты осуществляют полет на заданной местности в автоматическом и полуавтоматическом режиме, получая высококачественные изображения с привязкой к географическим координатам. Снимка с камеры обрабатывают в специализированном программном обеспечении, где каждый снимок проходит процесс трансформирования чтобы в дальнейшем служить основой для создания цифровых моделей местности, рельефа и ортофотопланов [3].

Традиционный метод получения картографического материала наиболее подвержен сложностям, которые встают на пути получения качественных данных в короткий срок. Такими сложностями могут быть как труднодоступность (а иногда и полная недоступность какой-то части) объекта съемки, практически линейная зависимость времени на выполнение от объема работ (площади), особенности рельефа, наличие водных препятствий, и многие другие [3]. Классическая аэрофотосъемка подвержена влиянию метеословий. Для аэрофотосъемки применяют различные типы самолетов в зависимости условий задания. При крупномасштабных съемках используют менее скоростные самолеты и аэрофотосъемку ведут с меньших высот. При мелкомасштабном аэрофотографировании применяют более скоростные самолеты и проводят съемку с больших высот [5]. Сравнительная характеристика основных методов получения картографических данных представлена в таблице.

Сравнительная таблица

Вид съемки	Традиционная (полевая)	Аэрофотосъемка с БПЛА	Классическая аэрофотосъемка (самолет)
Масштаб плана	1:200–1:5000	1:200–1:10000	1:500–1:50 000
Состав комплекса (основное)	Тахеометр, GPS оборудование	Камера, гидростабилизирующая платформа, GPS оборудование	Камера, гидростабилизирующая платформа, фотолук, навигационное оборудование
Снимаемая площадь, км ²	Не ограничено	До 200	До 500
Условия съемки	Светлое время суток	Отсутствует дождь, безоблачная погода, отсутствие ветра	Безоблачная погода
Точность	не хуже 10 см (зависимость от прибора)	Зависит от приборов на борту	Зависит от приборов на борту

Исходя из данных сравнительной таблицы можно сделать вывод о том, что для создания топографических планов по результатам съемки с беспилотного летательного аппарата необходимо создать условия для наиболее эффективного применения, а именно установить профессиональную камеру для получения точного результата и провести съемку в благоприятных метео-условиях. Данные космической съемки обладают максимальным покрытием, но актуальность существующих данных не всегда на высоком уровне из-за оперативности получения результата – для некоторых территорий данные космической съемки ожидаются в течении длительного времени. Технологии аэрофотосъемки с самолета обладают высокой актуальностью, точностью и средним покрытием, но стоимость работ и затраты на обслуживание самолетов делают данный вид аэрофотосъемки не рентабельным.

Преимущества и уникальность технологии беспилотных летательных аппаратов для создания топографических карт состоит в том, что: аэрофотосъемка с беспилотных летательных аппаратов используется для создания и обновления цифровых карт и планов территорий на которых отсутствует практическая возможность или экономическая целесообразность детального изучения местности и определения числовых характеристик по космическим снимкам или материалам традиционной аэрофотосъемки. Таким примером служат территории, покрытые тенью и облаками на космических или традиционных аэрофотоснимках, или постоянные изменения местности, требующие детальности и постоянно мониторинга состояния [5].

Литература

1. Инструкция по топографической съёмке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 / ГУГК.- М.: Недра, 1985.- 152 с.
2. Скубиев С. И. Использование беспилотных летательных аппаратов для целей картографии. Тезисы X Юбилейной международной научно-технической конференции «От снимка к карте: цифровые фотограмметрические технологии». — Гаета, Италия, 2010.
3. Бабашкин Н. М., Нехин С. С. Состояние и перспективы развития топографической аэросъемки // Геодезия и картография. Спецвыпуск. – 2015. – С. 107–110.
4. Инструкция по фотограмметрическим работам при создании цифровых топографических карт и планов ГКИНП (ГНТА)-02-036-02. – Москва : ЦНИИГАиК, 2002 г..
5. Булавицкий В.Ф. Применение беспилотных летательных аппаратов для оперативного получения аэроснимков местности. – Хабаровск, 2013.

УДК 528.44

Алишер Набиевич Тамбиев, студент
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)
E-mail: 009alisher009@mail.ru

Alisher Nabievich Tambiev, student
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering)
E-mail: 009alisher009@mail.ru

ФОТОГРАММЕТРИЧЕСКИЙ МЕТОД С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ БЛА ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ КООРДИНАТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

PHOTOGRAMMETRIC METHOD WITH THE USE OF UASs TO OBTAIN THE COORDINATES OF THE REAL ESTATE DURING COMPLEX CADASTRAL WORKS

В работе раскрыты особенности выбора методов определения координат характерных точек земельных участков и объектов капитального строительства при выполнении комплексных кадастровых работ. Выполнение комплексных кадастровых работ в настоящее время проводится на территориях нескольких областей России и полученные данные позволяют совершенствовать подходы к этим работам. В статье предложено использование фотограмметрического метода определения координат, как постоянно совершенствующего, а также выполнен анализ приказов Министерства экономического развития России, которые устанавливают методы определения координат характерных точек.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, объекты недвижимости, карта-план, государственный реестр недвижимости.

The selection features of detecting distinctive points of steads and facilities of capital constructions in case of implementation comprehensive cadastral works had been disclosed during the work. Nowadays the design of comprehensive cadastral works are held in some of Russian's regions. The reflected data allows to improve the methods. In this article we are propose you the using of photogrammetric method of detecting coordinates as the permanently improving. The next point was the analyzing of orders of Ministry of Economic Development of Russia which establishes the methods of detecting of coordinates of special points.

Keywords: a comprehensive cadastral works, estate object, state register of real estate.

В соответствии с Федеральным законом №221 для обеспечения полноты сведений ЕГРН, устранения реестровых ошибок и снижения количества земельных споров планируется проведение комплексных кадастровых работ. Термин комплексные кадастровые работы (ККР) официально используется с 22.12.2014г. после того, как ФЗ №221 «О кадастровой деятельности» был дополнен новой главой – 4.1 [1].

Начиная с 2015г. этой теме было посвящено много научных статей, где обосновывается актуальность выполнения ККР, основные цели и причины возникновения ККР [2, 3, 4, 5].

Последний год много работ было посвящено особенностям выполнения ККР, где рассматривается механизм проведения работ, предлагаются различ-

ные способы его совершенствования, а также разрабатываются методики выполнения ККР [6, 7].

При анализе научных публикаций их содержание можно классифицировать по следующим направлениям:

- правовые [6, 7];
- инвестиционные [5];
- технические [8, 9, 10, 11].

Данная статья идет по техническому направлению и посвящена методам получения координат характерных точек объектов недвижимости.

Заказчик, финансирование и исполнение ККР устанавливается Федеральным законом №221 [11].

Кадастровые работы должны производиться с точностью, удовлетворяющей установленной Приказом Минэкономразвития России № 90 [12].

На рис. 1 показаны все имеющиеся методы определения координат характерных точек объектов недвижимости.



Рис. 1. Методы определения координат характерных точек ЗУ

Согласно нормативно-правовой документации результатом ККР является карта-план территории, включающий сведения об объектах недвижимости для внесения в ЕГРН.

Основные части карты-плана приведены на рис. 2.

При заполнении текстовой части карты-плана указывается метод определения координат, который применялся при проведении ККР [12].

Методы получения координат характерных точек объектов недвижимости (ОН) в соответствии с требованиями подготовки карты-плана показаны на рис. 3.

Выбор метода определения координат зависит от требований к точности и регламентируется приказом Минэкономразвития России № 90.

Как видно из приведенной таблицы, в соответствии с требованиями подготовки карты-плана не предусмотрено выполнение ККР фотограмметрическим и картометрическим методами. Это решение было принято, руководству-

ясь Приказом Минэкономразвития России, согласно которому точность определения координат не должна превышать 10 см для земель населенных пунктов [12].

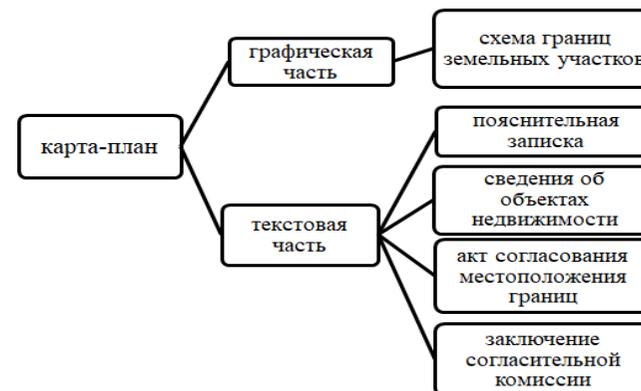


Рис. 2. Составные части карты-плана



Рис. 3. Методы получения координат характерных точек ОН в соответствии с требованиями подготовки карты-плана

Для того, чтобы проводить работу картометрическим методом, имеющиеся крупномасштабные топографические планы М 1:2000 не обеспечивают точность определения координат характерных точек, а актуальная картографическая основа М 1:200 и крупнее, согласно нормативным документам, в федеральном фонде пространственных данных отсутствует.

При проведении работ фотограмметрическим методом можно получать космические снимки, снимки с пилотируемых летательных аппаратов, а также с использованием беспилотных летательных аппаратов (БПЛА). Данные космической съемки обладают максимальным покрытием, но актуальность существующих данных не всегда на высоком уровне.

В настоящее время разрешение снимков, которое является определяющим для получения координат фотограмметрическим методом, составляет 60 см. Технологии аэрофотосъемки (АФС) с использованием, пилотируемых

аппаратов, обладают более высокой актуальностью, точностью и средним покрытием, но их производство требует больших финансовых затрат. Нерентабельность использования БПЛА объясняется затратами на содержание самого аппарата, а также из-за высокой скорости около (800 км/ч) съемка небольших участков представляется затруднительной. Важной особенностью работ является жестко регламентированный сезон для аэрофотосъемки. По сути, съемка возможна только весной, в интервал между таянием снега и распусканием листвы на деревьях.

Перспективным является фотограмметрический метод с использованием беспилотных летательных аппаратов, так как он позволяет оперативно получать объективную информацию по материалам аэрофотосъемки и требует небольших финансовых затрат.

Сотрудники геоинформационной компании провели эксперимент, предусматривавший определение координат характерных точек на основе материалов аэрофотосъемки с использованием БПЛА [10]. Для эксперимента было выбрано СТ площадью 7 га, с большим количеством реестровых ошибок. По всей площади садового товарищества были разбросаны опорные точки планово-высотной основы в количестве 14 штук, координаты которых определялись спутниковым методом.

АФС выполнялась с двух высот: 75 м и 100 м. Время полета, учитывая время на подлет – 1,5 мин, при высоте 100 м составило 8 мин, а при высоте 75 м – 10 мин.

При оценке точности определения координат фотограмметрическим методом относительно спутникового метода необходимо учитывать сумму погрешностей этих методов.

Таким образом, вычисленная СКП разностей между координатами складывается из погрешностей двух методов и определяется по формуле:

$$M = \sqrt{m_{\phi}^2 + m_c^2},$$

где m_{ϕ} – СКП фотограмметрического метода; m_c – СКП спутникового метода.

Анализ полученных данных аэрофотосъемки показал, несмотря на то, что снимки с высоты 75 м более качественные, они не обеспечивают определение координат с точностью 10 см. из-за наличия неустойчивого стереоэффекта и значительных геометрических искажений. Аэрофотосъемку следует проводить с высоты не менее 100 м, это позволит добиться необходимой точности и производительности. Координаты характерных точек ОН, полученные фотограмметрическим методом удовлетворяют нормативной точности.

При выполнении комплексных кадастровых работ на основе материалов, полученных с использованием БПЛА, благодаря полноте и актуальности графической информации значительно сокращаются сроки выполнения работ. Кроме того, благодаря визуализации действительного местоположения границ

земельных участков, исключается возможность возникновения реестровых ошибок, а также становится возможным быстрое разрешение земельных споров.

Моделирование использования фотограмметрического метода позволяет заключить, что аэрофотосъемка с применением БПЛА можно эффективно применять при проведении ККР на территориях от 10 до 100га, при высоте съемки 100 м. А также выявлены ряд преимуществ:

- возможность измерять координаты характерных точек ОН, доступ на которые затруднен;
- не требуется присутствия правообладателя ЗУ;
- возможность объективно проводить контроль выполненных измерений, благодаря наглядности материалов аэрофотосъемки [10].

Также проводившиеся ККР в поселке Ламенский показали, что сведения, полученные с использованием БПЛА, ниже стоимости тех же работ на основе сведений, получаемых геодезическим способом [9].

Учитывая при этом сроки выполнения аэрофотосъемки и обработки ее результатов, а также минимизация возможности возникновения реестровых ошибок при производстве кадастровых работ на основе ортофотопланов, можно сделать вывод, что выполнение аэрофотосъемки территории беспилотным летательным аппаратом – самый быстрый, достоверный и экономичный метод получения сведений для проведения комплексных кадастровых работ.

Обобщение методов определения координат позволило заключить, что координаты, полученные с использованием БПЛА, соответствуют нормативной точности определения координат в населенных пунктах [12], что позволяет рекомендовать этот метод для проведения комплексных кадастровых работ.

Литература

1. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон о государственном кадастре недвижимости» от 22.12.2014 №447-ФЗ.
2. Матвеева А. В. Актуальность проведения комплексных кадастровых работ // Лучшая студенческая статья. – 2017. – №1. – С.291-295.
3. Насонова В. В. Комплексные кадастровые работы // Наука сегодня. – 2016. – №34. – С. 120-124.
4. Дегтярёв А. А. Содержание комплексных кадастровых работ // Молодежная наука 2016: Технологии, инновации: сб. науч. тр. / Прокрость. – Пермь, 2016. – С. 127-129.
5. Мазунина А. А. Задачи и проблемы комплексных кадастровых работ // Молодежная наука 2016: Технологии, инновации: сб. науч. тр. / Прокрость. – Пермь, 2016. – С.151-154.
6. Гончарова О. А. Совершенствование механизма проведения комплексных кадастровых работ: сб. науч. тр. / КГАУ. – Красноярск; 2015. – С.50 – 52.
7. Митрофанова Н. О. Разработка методики выполнения комплексных кадастровых работ на территории населенных пунктов: автореф. дисс. ... канд. техн. наук: 25.00.26–землеустройство, кадастр и мониторинг земель / СГУГиТ.– Новосибирск., 2015. – с 24.
8. Чернышева К. С. Выполнение комплексных кадастровых работ для уточнения местоположения границ земельных участков на основе сведений, полученных с использованием беспилотных летательных аппаратов: сб. науч. тр. / ЦСР ГА.– М; 2015.– С.91-95.

9. Зуев Н. А. Возможность применения аэрофотосъемки с БАС для комплексных кадастровых работ // Геопрофи.– 2017. – №4.– С.11-15.

10. Алябьев А. А., Кобзева Е. А. Стереофотограмметрия и комплексные кадастровые работы // Геодезия и аэрофотосъемка. – 2016. – №2. – С. 99 – 101.

11. Федеральный закон от 24.07.2007 N221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

12. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 «Об утверждении к требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, характерных точек контура здания».

УДК 336.226.231

Юлия Юрьевна Сидоренко, студент
Вячеслав Вячеславович Соколов, канд. экон.
наук, доцент
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)
E-mail: y55554568@yandex.ru,
sokolovslava@mail.ru

Yulia Yuryevna Sidorenko, student
Vyacheslav Vyacheslavovich Sokolov, PhD of
Sci. Ec., Associate Professor
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering)
E-mail: y55554568@yandex.ru,
sokolovslava@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА, КАК КОМПЛЕКСНОГО ОБЪЕКТА

FEATURES OF CARRYING OUT OF CADASTRAL WORKS AND THE IMPLEMENTATION OF THE STATE REGISTRATION OF RIGHTS IN RESPECT OF A SINGLE REAL ESTATE COMPLEX AS A COMPLEX OBJECT

В статье рассмотрены особенности проведения кадастровых работ и осуществление регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса, как комплексного объекта. В силу того, что ЕНК является новым объектом недвижимости, существуют законодательные пробелы в отношении проведения государственного кадастрового учета и регистрации прав данного объекта недвижимости. В силу того, что объект является комплексным проведение кадастровых работ в отношении ЕНК будет отличаться от проведения данных работ в отношении отдельных объектов недвижимости.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, комплексные объекты, кадастровые работы, регистрация прав.

The article describes the features of the cadastral works and the registration of rights in respect of a single real estate complex as a complex object. Due to the fact that ЕНК is a new property, there are legislative gaps in relation to the conduct of state cadastral registration and registration of the rights of this property. Due to the fact that the object is complex, carrying out cadastral works with respect to ЕНК will differ from carrying out these works with respect to individual real estate objects.

Keywords: single real estate complex, complex objects, cadastral works, registration of rights.

На сегодняшний день к комплексным объектам недвижимости можно отнести единый недвижимый комплекс и предприятие как имущественный комплекс (далее ПИК). В данной статье рассмотрены особенности проведения кадастровых работ и осуществления регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса (далее ЕНК).

Под ЕНК понимается недвижимая вещь, участвующая в обороте как единый объект, представляющая собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, при условии, что право собственности зарегистрировано как на одну недвижимую вещь. К сооружениям входящих в ЕНК могут относиться также линейные сооружения (ж/д, линии электропередач, трубопроводы и т. д.) [1].

Проведение кадастровых работ в отношении единого недвижимого комплекса осуществляются согласно технологической схеме, представленной на рисунке [4].



Технологическая схема проведение кадастровых работ и осуществление регистрации прав в отношении ЕНК

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на ЕНК осуществляется, если [3].

1. Строительство объектов недвижимости завершено, при этом проектной документацией предусмотрена эксплуатация их как единого недвижимого комплекса.

2. При объединении нескольких объектов недвижимости, сведения в отношении которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН).

В первом случае документом основанием для подготовки технического плана при создании ЕНК является проектная документация. В состав технического плана не включаются блоки в отношении учтенных в ЕГРН зданий и сооружений [5].

При объединении нескольких объектов в ЕНК технический план подготавливается на основании кадастровых выписок на все объекты недвижимости, входящие в состав ЕНК.

Также технический план может быть подготовлен с целью внесения изменений об уже зарегистрированном ЕНК [6]. При этом неясно каким образом осуществляется подготовка технического плана при создании ЕНК из ранее учтенного ПИК.

Отличительной особенностью технического плана, подготавливаемый в отношении единого недвижимого комплекса, является включение сведений обо всех объектах недвижимости. Если при осуществлении кадастрового учета в отношении отдельных объектов недвижимости подготавливается отдельный технический или межевой план, то технический план на ЕНК носит также комплексный характер.

В силу того, что ЕНК является неделимой вещью исключение отдельных объектов недвижимости из состава ЕНК невозможно. Согласно гражданскому законодательству возможно лишь прекращение существования объекта недвижимости, таким образом раздел не предусмотрен.

Исходя из законодательной логики невозможна аренда части единого недвижимого комплекса, так как объект является комплексным, при этом не может быть оформлена долевая собственность, так как выдел тоже не предусмотрен [7].

В силу того, что ЕНК является новым объектом недвижимости, остаются пробелы в законодательстве, так Налоговым кодексом Российской Федерации не установлена государственная пошлина при регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса. Предусмотрена лишь государственная пошлина при регистрации прав в отношении предприятия как имущественного комплекса, которая составляет 0,1 % имущества, имущественных и других прав, входящих в состав ПИК, при этом стоимость государственной пошлины не должна превышать 60 тысяч рублей [2].

Таким образом при проведении государственного кадастрового учета и осуществлении регистрации прав остаются открытыми вопросы: возможна ли долевая собственность на ЕНК и как осуществлять подготовку технического плана, в том числе что будет являться документом основанием; возможна ли аренда части ЕНК; а также размер государственной пошлины при регистрации прав в отношении ЕНК.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон № 218 от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" // [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/. Дата обращения: 12.11.2018.
4. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2015) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=148719>. Дата обращения: 12.11.2018.
5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71245510/#ixzz5WjXCF8N>
6. Дружинина Ю.Ф. Единый недвижимый комплекс возврат к старым идеям / [электронный ресурс] Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=3696857>.
7. Незнамова А.А. К вопросу о государственной регистрации прав на единый недвижимый комплекс / [электронный ресурс] Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=2288597>.

УДК 332.36

Анна Владиславовна Носарева, студент
Вячеслав Вячеславович Соколов, канд. экон. наук, доцент
(Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет)
E-mail: 4annavladvilavna@gmail.com,
sokolovslava@mail.ru

Anna Vladislavovna Nosareva, student
Vyacheslav Vyacheslavovich Sokolov, PhD of Economic Sci. Assistant Professor (Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering)
E-mail: 4annavladvilavna@gmail.com,
sokolovslava@mail.ru

КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНА О САДОВЫХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ – 2019 ГОД

KEY AMENDMENTS TO THE LAW ON GARDEN AND HORTICULTURAL PARTNERSHIPS-2019

Основная цель нового закона, который сменит ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (№ 66-ФЗ), может рассматриваться как попытка урегулирования ситуаций, сложившихся в «дачном хозяйстве» страны, решения самых болезненных проблем, вызывающими большие нарекания, таких как: множественность организационных форм дачных и садоводческих объединений, трудности с административными гонениями за строительство жилых домов на садовых и дачных участках, а соответственно, невозможность регистрации в возведённых на участках капитальных строениях, абсолютно пригодных для проживания, отсутствие реальной поддержки со стороны муниципалитетов уже действующим и образуемым новым дачным и садовым товариществам по обеспечению их инженерными коммуникациями.

Ключевые слова: Ключевые изменения закона, землепользование, юридический статус загородных объединений граждан, садоводческие некоммерческие товарищества, огороднические некоммерческие товарищества, СНТ, ОНТ.

The main purpose of the new law, which will replace the Federal law " on horticultural, horticultural and dacha non-profit associations of citizens "(№66-FZ), can be considered as an attempt to resolve the situation in the "dacha" of the country, solving the most painful problems that cause great complaints, such as: multiplicity of organizational forms of country and horticultural associations, difficulties with administrative persecution for the construction of residential buildings in the garden and suburban areas, and accordingly, the inability to register in the capital structures erected on the sites, absolutely suitable for living, the lack of real support from the municipalities to the existing and emerging new country and garden associations to provide them with engineering communications.

Keywords: Key changes to the law, land-use, legal status of country associations of citizens, gardening noncommercial Association, SNT, ONT.

В Российской Федерации принят новый федеральный закон, по которому начнут жить примерно 60 млн дачников и садоводов. Закон стал документом не о юридических лицах, а о взаимоотношениях граждан, которые ведут садовое и огороднические хозяйства.

Новый закон вступает в законную силу с 1 января 2019 года с установлением переходного периода сроком в 5 лет со дня вступления в силу для завершения отдельных реорганизационных процедур. В связи с чем в Земельный, Градостроительный, Водный, Гражданский кодексы, Жилищный РФ, в федеральные законы «О недрах», «О некоммерческих объединениях», «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О государственной регистрации недвижимости», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об особо охраняемых природных территориях», «О сельскохозяйственной кооперации» и в целый ряд других законов уже внесены и будут вноситься соответствующие изменения.

ДНП, дачные кооперативы, дачные хозяйства, огороднические партнёрства и другие некоммерческие организации граждан, созданные до 1 января 2019 года, реорганизовывать не требуется.

Федеральный закон ликвидировал правовую организационную форму объединений граждан, как «дачное некоммерческое товарищество» и установил только 2 вида юридического статуса загородных объединений граждан:

- садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ);
- огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ).

Новые садовые и огородные земельные участки, как и ранее, образуются из земель населённых пунктов или из земель сельскохозяйственного назначения.

Закон вводит принцип территориального подчинения, по которому запрещается действие на одной территории нескольких товариществ с общей инфраструктурой и одной территорией общего пользования. В границы территории садоводства или огородничества при подготовке документации по пла-

нировке территории для товарищества включаются земельные участки, соответствующие одновременно следующим требованиям:

- участки находятся в собственности учредителей товарищества;
- участки составляют единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность элементов планировочной структуры, расположенных на территории одного муниципального образования.

Запрещено установление границ территорий садоводств или огородничеств, ограничивающих или прекращающих свободный доступ с иных земельных участков к территориям общего пользования, или к земельным участкам общего пользования, расположенным за пределами границ образуемых территорий товариществ.

Одной из задач СНТ и ОНТ является управление имуществом общего пользования, расположенного в границах территории садоводства или огородничества и принадлежащего членам товарищества. Данное имущество формируется при разработке документации по планировке территории садоводства или огородничества. Имущество, представленное объектами капитального строительства и земельными участками общего назначения, используется исключительно для потребностей садоводов и огородников.

После регистрации товарищества в ЕГРН, правообладатели входящих в него участков могут на общем собрании с присутствием 100 % членов СНТ или ОНТ принять решение о желании приобрести доли в имуществе общего пользования в собственность, причём на безвозмездной основе и без выдела доли в натуре. После регистрации в ЕГРН права собственности на долю имущества общего пользования на территории товарищества каждый из собственников такой доли неизбежно увеличивает свою налоговую базу.

Имущество общего пользования СНТ или ОНТ может также принадлежать товариществу на праве собственности или ином праве, разрешённом гражданским законодательством.

При сделках с садовыми и огородными участками, сопровождающихся переходом права собственности на эти объекты недвижимости, доля на имущество общего пользования от предыдущего владельца переходит к новому собственнику. Отдельно отчуждать долю общей собственности от права собственности на свой участок – являются ничтожными (в случае, если собственнику садового или огородного участка принадлежит такая доля).

В случае ликвидации товарищества недвижимое имущество безвозмездно передаётся в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в СНТ или ОНТ, пропорционально их площади. Передача производится вне зависимости от того, являлись ли собственники членами товарищества.

Так же ФЗ 217 вводит обязанности муниципалитетов по разработке своих муниципальных и инвестиционных программ поддержки садоводства и огородничества. Органы власти вправе использовать средства федерального

бюджета, предусматривающих, помимо просветительской работы, на решение важных задач, таких как: организация снабжения товариществ тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведением, снабжение топливом; финансирование комплексных кадастровых работ применительно к кадастровым кварталам, в границах которых расположены территории садоводства или огородничества; безвозмездное приобретение в государственную собственность субъекта РФ или в муниципальную собственность имущества общего пользования (автомобильных дорог, объектов электросетевого хозяйства, водоснабжения, связи и другие объекты), расположенного в границах территории садоводства или огородничества.

Органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления вправе осуществлять поддержку развития садоводства и огородничества в иных формах, установленных на местном уровне в соответствии с законодательством РФ.

Новое строительство капитальных жилых домов для постоянного проживания, по введённому закону, разрешается только на садовых участках и только в том случае, когда такие земельные участки включены в территориальные зоны, предусмотренные правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), для которых: утверждены градостроительные регламенты, в соответствии с градостроительными регламентами установлены предельные параметры разрешённого строительства.

Что касается постоянной регистрации в садовых домах, по новому закону, после 1 января 2019 года регистрация граждан будет возможна при условии, если постройка расположена на садовом участке и зарегистрирована в ЕГРН как жилой дом.

В садовом доме зарегистрироваться для постоянного проживания нельзя. Расположенные на садовых участках нежилые здания, строения для сезонного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей и не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, зарегистрированные в ЕГРН до 01.01.2019 г., признаются садовыми домами. Замена ранее выданных документов на зарегистрированные в ЕГРН до 01.01.2019 г. указанные строения или внесение изменений в документы, проводится по желанию их правообладателей и не является обязательным требованием.

Признание садового дома капитальным и пригодным для постоянного проживания может приравнять его по назначению к индивидуальному жилому дому, что, в свою очередь, может означать его статус как второй жилой недвижимости. Данное обстоятельство означает появление полноценного налога на данную недвижимость, а так же собственники могут быть выселены из квартир, где они постоянно проживают по договорам социального найма и исключены из очереди на жильё.

Согласно 217-ФЗ на огородных земельных участках (на территории ОНТ) можно возводить только хозяйственные постройки, предназначенные для хранения инвентаря и урожая. Строить жильё – временное или капитальное – нельзя. Хозяйственные постройки на землях ОНТ регистрировать не надо. Но тем застройщикам огороднических участков, кто успели возвести на них, как разрешал ФЗ 66 (статья 33), «некапитальные жилые дома» и даже зарегистрировать собственность на них в ЕГРН, повезло, так как по новому закону считаться самовольной постройкой они не будут.

До вступления данного федерального закона в законную силу, садоводы, дачники и огородники пребывают в режиме переходного периода, приспосабливаясь к новым правилам.

Литература

1. Федеральный закон РФ от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступ. в силу с 1.01.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

УДК 332.64

Светлана Михайловна Шульцева, студент
Вячеслав Вячеславович Соколов,
канд. экон. наук, доцент
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)
E-mail: svetlanashulceva@gmail.com,
sokolovslava@mail.ru

Svetlana Mikhailovna Shultceva, student
Vyacheslav Vyacheslavovich Sokolov,
PhD of Economics Sci.
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering)
E-mail: svetlanashulceva@gmail.com,
sokolovslava@mail.ru

АНАЛИЗ УВЕЛИЧЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ANALYSIS OF RISING OF QUANTITIES OF DISPUTES ABOUT RESULTS OF DETERMINATION OF CADASTRAL VALUE

В работе проведен анализ количества обращений по оспариванию результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации в настоящее время, в результате чего выявлено значительное увеличение их количества. А также представлены обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах. Объектом данного исследования является процедура оспаривания кадастровой стоимости.

Ключевые слова: недвижимое имущество, объекты недвижимости, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, кадастровая (массовая) оценка, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости

This work contains analysis of the number of appeals challenging the results of the cadastral value of real estate in the Russian Federation at the moment, as a result of which a significant

increase in their number has been revealed. And also presents a summary of the consideration of disputes about the results of determining the cadastral value in the courts. The object of this study is the procedure for challenging the cadastral value.

Keywords: real estate, real estate, cadastral value, market value, cadastral (mass) valuation, challenging the results of determining the cadastral value

Объекты недвижимости как основные базисы всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладают стоимостью. Их качественная оценка представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики.

В настоящее время вопросы оценки недвижимости в Российской Федерации регламентируются большим количеством нормативно-правовых актов. Это говорит о том, что процесс государственной кадастровой оценки (ГКО) окончательно законодательно не урегулирован. Это ведет к значительному увеличению количества обращений заинтересованных лиц по оспариванию результатов кадастровой оценки.

Процесс массовой оценки кадастровой стоимости при его текущей системе имеет много недочетов, что нередко приводит к ошибкам в расчетах и превышению кадастровой стоимости относительно рыночной в 3–10 раз. В результате каждый год инициируется огромное количество судебных исков по оспариванию кадастровой стоимости.

По данным Росреестра, в 2017 году было рассмотрено 43,7 тыс. заявлений в отношении 83,3 тыс. объектов. По сравнению с 2016 годом количество рассмотренных комиссиями заявлений выросло на 39 %. В период с января по ноябрь 2017 года решение в пользу заявителя принято комиссиями в отношении 55,4 % заявлений [2].

А за период с 01.01.2018 по 30.09.2018 только в судах инициировано 11239 споров о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости (ГКН) кадастровой стоимости (КС) в отношении 21 167 объектов недвижимости. По указанным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», в том числе филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации, органы государственной власти (органы местного самоуправления), комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра (далее – Комиссия) [2].

В качестве административного ответчика за указанный период Комиссия привлекалась 313 раз.

В суды с исковыми заявлениями в отношении результатов определения КС объектов недвижимости (далее – иски) обращаются как физические и юридические лица, так и органы государственной власти (органы местного самоуправления) (рис. 1).

Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в разрезе категорий заявителей)

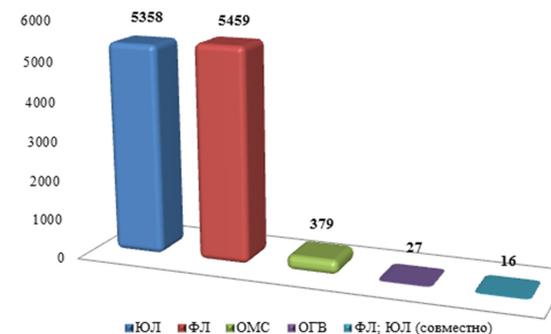


Рис. 1. Количество исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за период с 01.01.2018 по 30.09.2018 [2]

В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках в соответствии с Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации указываются определенные основания (рис. 2).

Основания, указанные в исках об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (количество исков)



Рис. 2. Основания для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости за период с 01.01.2018 по 30.09.2018 [2]

За указанный период по состоянию на 30.09.2018 рассмотрено 6 393 иска (13 389 объектов недвижимости): требования истцов удовлетворены в отношении 5 782 исков (12 490 объектов недвижимости), не удовлетворены – в отношении 611 исков (899 объектов недвижимости). На конец рассматриваемого периода на рассмотрении находится 4 846 исков (7 778 объектов недвижимости) (рис. 3).

а)



б)

Соотношение решений, принятых в пользу заявителей, к общему числу рассмотренных исков

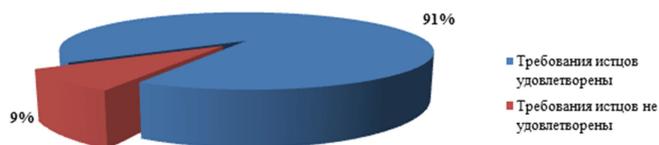


Рис. 3. Рассмотрение исков в судебном порядке:

а – результаты рассмотрения; б – соотношение принятых решений [2]

Бесспорно, что проведение оценки рыночной или иной стоимости объектов недвижимости (прежде всего для целей налогообложения в целом по региону или стране) требует огромных финансовых, временных и трудовых затрат. В свою очередь проведение государственной кадастровой оценки (ГКО) объектов недвижимости (ОН) требует гораздо меньше финансовых затрат и дает возможность в относительно короткие сроки получить приближенные к объективным результатам стоимости объектов недвижимости.

Таким образом, актуальность и практическая значимость данной работы обусловлена тем, что следует и дальше рассматривать предложения по совершенствованию законодательства в сфере государственной кадастровой оценки.

Литература

1. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестр (<http://www.rosreestr.ru/>).
3. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ.

УДК 528.4

Семен Васильевич Крыжановский,
студент
(Санкт-Петербургский государственный
университет)
Алексей Васильевич Волков,
канд. техн. наук, доцент
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)
E-mail: cemen_220_volts@mail.ru

Semen Vasilevich Kryzhanovskiy,
student
(Saint Petersburg State
University)
Alexey Vasilevich Volkov,
candidate of technical sciences
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering)
E-mail: cemen_220_volts@mail.ru

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ГЕОДЕЗИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЛИНЕЙНЫХ СООРУЖЕНИЙ

IMPROVEMENT OF METHODS OF GEODETIC SUPPORT OF CADASTRAL REGISTRATION OF LINEAR STRUCTURES

В данной статье рассматриваются особенности технологии мобильного лазерного сканирования, предпосылки для создания данной технологии и сферы ее применения. А также основные задачи, решаемые применением данной технологии. Приводятся аргументы, подтверждающие актуальность мобильного лазерного сканирования на сегодняшний день. Рассматривается применение этой технологии в кадастровом учете линейных объектов и необходимость перехода от двухмерного кадастра к трехмерному кадастру в России. Отмечаются основные преимущества 3D-кадастра и проблемы, которые можно решить внедрением этой технологией. Представляются данные одной из ведущих компаний в области лазерного сканирования.

Ключевые слова: мобильное лазерное сканирование, лазерный сканер, линейный объект, 3D модель, трехмерный кадастр.

This article discusses the features of the mobile laser scanning technology, the preconditions for the creation of this technology and its scope. And the main problem to be solved by the use of this technology. Arguments supporting the relevance of mobile laser scanning today. The application of this technology in the cadastre of linear objects and need to move from two-dimensional to three-dimensional cadastre in Russia. There have been the main benefits of 3D-Cadastre and problems that can be solved by the introduction of this technology. Presents data from one of the leading companies in the field of laser scanning.

Keywords: mobile laser scanning, laser scanner, linear object, 3D model, three-dimensional cadastre.

Человечество на протяжении всего своего существования стремилось как можно тщательней проанализировать (исследовать) окружающий мир. Еще первобытные люди пытались создавать некое подобие карт местности, где охота была наиболее успешной, а также показывали примерное расположение окрестных племен. Первые «точные» карты, основанные на измерительных методах, появились в XXV—XXIV веках до нашей эры в древнем Вавилоне. С тех пор человек не останавливается в достижении максимальной точности отображения пространства вокруг себя. Но как же дело обстоит на сегодняшний день? Какие современные технологии используются?

Самым современным и быстрым способом получения пространственных данных – является мобильное лазерное сканирование. Данные, полученные этим способом представляются в виде 3D модели местности с высокой точностью определения координат. Первопроходцем данной технологии в России можно назвать компанию НПО «Регион», основанную в 1996 году.

Если говорить о предпосылках создания технологии лазерного сканирования, то необходимо выделить появление безотражательных лазерных тахеометров, которые могут производить измерения без специальных отражателей. Также стоит отметить появление ГНСС (Глобальная Навигационная Спутниковая Система) – приемников, благодаря которым возможно определить необходимые координаты с помощью спутниковой информации (спутниковый метод получения координат) [1]. По назначению лазерные сканеры можно разделить на 3 основных типа: наземные, воздушные и мобильные.

Работа лазерных сканеров основана на измерении расстояния от источника лазерного импульса до обследуемого объекта (рис. 1). Пучок лазера, который выходит из прибора, отражается от поверхности объекта. Отразившееся сигнал поступает в приемник лазерного сканера, где по задержке времени или сдвигу фаз между излученным и отраженным сигналом определяется искомое расстояние. Далее, можно определить координаты необходимой точки, зная координаты сканера (благодаря спутниковому приемнику на сканере) и направление импульса к данной точке [2].

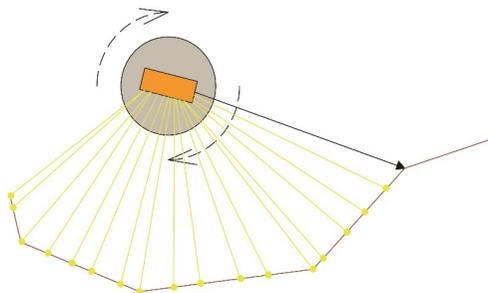


Рис. 1. Принцип работы лазерного сканера

Результатом мобильного лазерного сканирования является облако точек в заданной системе координат. Получившиеся точки окрашены по интенсивности отраженного сигнала, что в конечном счете дает эффект черно-белой фотографии. Впоследствии, точкам можно задать необходимый (реальный) цвет, для создания панорамных изображений. Средняя скорость транспортного средства, на которое установлено оборудование – 50–90 км/ч. Это позволяет за короткое время выполнить съемку протяженных линейных объектов.

Как правило, мобильная сканирующая система состоит из 2-х или более лазерных сканеров, нескольких цифровых фото/видео камер, а также GPS и IMU (Inertial Measurement Unit) модулей. Сканирование производится в процессе движения транспортного средства, на котором установлен сканер, по дороге, железнодорожному полотну или водной поверхности (рис. 2).



Рис. 2. Пример установки лазерного сканера на транспортное средство

Мобильное сканирование получило широкое применение в съемке линейных объектов (автомобильных и железных дорог, мостов, путепроводов, городских улиц, береговой линии), за счет решения широкого круга задач одновременно – от проектирования до технической инвентаризации, паспортизации и диагностики. Зачастую, с мобильным лазерным сканером устанавливают панорамную сферическую камеру – это позволяет получать и использовать весь комплекс данных одновременно.

Также стоит выделить такое немаловажное преимущество, как скорость и оперативность съемки, которую невозможно достичь другими методами измерений.

Основные задачи, решаемые применением данной технологии:

- получение высокоточной цифровой модели рельефа и ситуации местности;
- точное координирование всей дорожной инфраструктуры для задач инвентаризации, паспортизации, диагностики, создания проектов организации дорожного движения автомобильных дорог;

– определение зон видимости на дорогах, получение данных о ровности, продольных и поперечных уклонах, а также выявление дефектов дорожного покрытия и т.д.

По словам генерального директора компании ООО «Интелнова» (г. Краснодар) Захаренко Сергея Николаевича, в ближайшем будущем лазерное сканирование вытеснит все другие аналогичные технологии получения пространственных данных. Да, оборудование для лазерного сканирования в разы дороже, но качество и скорость получения данных на порядок выше чем у самых современных тахеометров. Сергей Николаевич отмечает, что многие проектные организации все активней переходят на данный вид оборудования (лазерные сканеры), а также снабжают свои организации оборудованием и программным обеспечением для обработки материалов лазерного сканирования.

Что касается самой компании «Интелнова» – основанная в 2011 году, она входит в группу компаний, специализирующихся в области проектирования, комплексных инженерных изысканий, разработки оборудования (наземные, воздушные лазерные сканеры, фотокамеры, инерциальные системы), разработки программного обеспечения, а также создания геоинформационных систем различной степени сложности для широкого круга отраслей. Основным направлением деятельности компании является разработка программного обеспечения, создание автоматизированных систем информационного обеспечения с применением современных высокотехнологичных методов сбора информации, паспортизация, диагностика автомобильных дорог и искусственных сооружений, проекты организации дорожного движения, кадастровые работы.

Часть работ, выполненных группой компаний с применением технологий лазерного сканирования:

Мобильное лазерное сканирование (МЛС):

– «Мобильное лазерное сканирование автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Краснодарского края 9030 км);

– «Паспортизация, диагностика автомобильных дорог Кабардино-Балкарской республики» 1800 км;

Всего на сегодня выполнено работ:

- по МЛС около 25 тыс. км региональных и муниципальных дорог;
- по АФС и ВЛС около 14 000 км².

В итоге, все преимущества мобильного лазерного сканирования дают возможность кадастровому учету линейных объектов выйти на новый технологический уровень. Здесь стоит отметить переход от 2D-кадастра, к 3D-кадастру. Трёхмерный кадастр позволяет: минимизировать ошибки при принятии решений в области земельно-имущественных отношений; искоренить ложное налогообложение недвижимого имущества; повысить актуальность сведений.

В плоской (2D) проекции невозможно достоверно отобразить здания, сооружения, помещения, земельные участки и объекты незавершенного строительства, в дальнейшем, осуществить учёт некоторых объектов недвижимости, таких, как мосты, тоннели, сооружения с нависающими этажами, попадающими на чужую территорию, оказывается практически невозможным. Это указывает на необходимость развития систем трёхмерного кадастра недвижимости.

Имея в исходных данных облако точек (полученное лазерным сканированием), с помощью специального программного обеспечения, легко выделить осевую линию дороги с координатами характерных точек этой линии. Что в разы упрощает постановку на кадастровый учет линейных объектов.

В качестве перспективного предложения авторы рассматривают возможность создания единых баз пространственных данных города, включающие материалы мобильного лазерного сканирования. Базы данных взаимодействуют с пользователями через организацию порталов. Такие порталы могут предоставить заказчикам актуальные и качественные графические материалы, а исполнителям облегчит сбор требуемой данных. Для городов, таких как, например, Санкт-Петербург, это позволит эффективно решать ряд задач: от сохранения исторического центра города, до выявления незаконного самовольного строительства. Также такая база данных сможет существенно облегчить переход к трёхмерному кадастру.

Таким образом, лазерное сканирование – современная и перспективная технология, ресурс которой далеко не полностью исчерпан. А создание баз данных по аналогии с картографо-геодезическим фондом и фондом хранения данных дистанционного зондирования Земли позволит повысить эффективность всех работ, связанных с обработкой пространственных данных. Сейчас это трудно реализуемо из-за несовершенства технических средств обработки облаков точек. Но ведь еще 20 лет назад мы и представить не могли, что на карманном USB-флеш-накопителе может храниться 1 ТБ памяти.

Литература

1. Наземное лазерное сканирование: монография / В. А. Середович, А. В. Комиссаров, Д. В. Комиссаров, Т. А. Широкова. Новосибирск: СГГА, 2009.
2. Сарычев Д. С. Мобильное лазерное сканирование // САПР и ГИС автомобильных дорог. 2013. № 1. С. 37–41.

УДК 504.064

Vagiz Ravilevich Shakirov, студент
Vyacheslav Vyacheslavovich Sokolov, канд. экон. наук, доцент
 (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет)
E-mail: vagiz_shakirov@mail.ru, sokolovslava@mail.ru

Vagiz Ravilevich Shakirov, student
 Economic Sci. Assistant Professor
 (Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering)
E-mail: vagiz_shakirov@mail.ru, sokolovslava@mail.ru

ПРАКТИКА ФОРМИРОВАНИЯ ОХРАННОЙ ЗОНЫ СТАЦИОНАРНОГО ПУНКТА НАБЛЮДЕНИЯ ЗА СОСТОЯНИЕМ ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ

PRACTICE OF FORMATION OF THE PROTECTION ZONE OF THE STATIONARY POINT OF OBSERVATION FOR THE CONDITION OF THE ENVIRONMENTAL ENVIRONMENT

В статье рассматривается порядок оформления и алгоритм землеустроительных кадастровых работ при формировании охранной зоны стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей природной среды. Так же приведены и перечислены ограничения на хозяйственную деятельность земельных участков в пределах которых расположены охранные зоны стационарных пунктов наблюдения. В итоге выполнен анализ данных и сделан вывод о том, что правильное формирование охранной зоны, а также соблюдение ограничений на хозяйственную деятельности является особенно важным для обеспечения необходимой информацией в неискаженном виде, а также выявлены пробелы в постановлении Правительства РФ N 972, которое регламентирует установление охранных зон, его необходимо исполнить с целью усовершенствования законодательства в этой сфере.

Ключевые слова: Охранная зона, стационарный пункт наблюдения, окружающая природная среда, земельный участок, границы.

The article discusses the procedure for registration and the algorithm of land management cadastral works in the formation of the security zone of the stationary point of observation of the state of the environment. Restrictions on the economic activities of land plots in the aisles of which security zones of stationary observation points are located are listed and listed. As a result, the data were analyzed and the conclusion was drawn that the proper formation of the protection zone, as well as the observance of restrictions on economic activities, is especially important for providing the necessary information in an undistorted form, and gaps were found in the RF Government Resolution N 972, which regulates the establishment of security zones, it needs to be completed in order to improve legislation in this area.

Keywords: Secured territory, stationary observation point, natural environment, land plot, boundaries.

Окружающая среда является основой жизнедеятельности любого живого существа на Земле, однако с развитием общества и технологий, увеличивается количество источников загрязнения и окружающая среда все больше ему подвержена. Согласно статье 42 Конституции РФ каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоя-

нии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением [1]. Для достижения поставленных целей ведется государственный мониторинг. Согласно статье 63.1 Федерального закона «Об охране окружающей среды», задачами единой системы государственного экологического мониторинга являются: регулярные наблюдения за состоянием окружающей среды, в том числе ее компонентов, естественных экологических систем, за происходящими в них процессами, явлениями, изменениями состояния окружающей среды; обеспечение всех заинтересованных лиц (от органов государственной власти до граждан) актуальной информацией о состоянии окружающей среды [2]. Для решения таких задач, на территории РФ была создана сеть стационарных пунктов наблюдений, целью которых является получение информации о состоянии окружающей среды, путем сбора проб и работе по их анализу. Стационарные пункты наблюдения представляют собой «комплекс, включающий в себя земельный участок или часть акватории с установленными на них приборами и оборудованием, предназначенными для определения характеристик окружающей природной среды, ее загрязнения» [3].

В отношении каждого стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей среды создается охранный зона. Порядок создания охранных зон устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ N 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» в котором указано, что в целях достижения объективной оценки состояния окружающей среды, вокруг стационарных пунктов наблюдений создается охранный зона в виде земельного участка и частей акватории, которые ограничены на местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии, как правило, 200 метров во все стороны [3]. Размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений определяются в зависимости от рельефа местности и других условий.

Предоставление земельных участков и частей акваторий под охранные зоны стационарных пунктов наблюдений производится в соответствии с земельным, водным и лесным законодательствами Российской Федерации в зависимости от категорий земель, в которых располагается пункт наблюдения. Основанием является схема размещения пунктов, утвержденных Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, и по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации [3].

В пределах охранных зон устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность. Земельные участки (водные объекты), входящие в эти охранные зоны стационарных пунктов наблюдения, не изымаются у землепользователей (водопользователей) и используются с соблюдением следующих требований, запрещающих [4]:

- возводить любые здания и сооружения;
- сооружать оросительные и осушительные системы;

- производить горные, строительные, монтажные, взрывные работы и планировку грунта;
- сажать деревья, складировать удобрения, устраивать свалки, выливать растворы кислот, солей, щелочей;
- устраивать стоянки автомобильного транспорта. тракторов и других видов машин и механизмов;
- сооружать причалы и пристани;
- перемещать и производить засыпку и поломку опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов;
- бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волюшками и тралами, производить дноуглубительные и землечерпательные работы;
- выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений (пункт 3 Постановления).

На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации [3].

Важным этапом, является внесение сведений об образуемой охранной зоне в Единый государственный реестр недвижимости, а именно в реестр границ, что соответствует статье 10 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», где говорится, что данный реестр содержит сведения о зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) [5]. Стоит отметить, что охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением являются ЗООИТ на основе определения, данного в пункте 4 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ [6]. В реестр границ на основании пункта 1 статьи 10 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» вносятся следующие сведения об охранных зонах: индивидуальные обозначения зон; описание местоположения границ таких зон; наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон; реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон, а также источники опубликования; содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах зон [5].

При анализе данных, которые были получены при исследовании настоящей темы, можно сделать вывод, что правильное формирование охранной зоны для стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, а также соблюдение ограничений в хозяйственной деятельности в границах такой зоны, является особенно важным и обеспечивает поступление достоверной информации об окружающей среде в неискаженном виде. Однако, в основном документе – Постановлении Правительства РФ N 972 [3], которое регламентирует установление охранных зон, существует множество пробелов,

которые необходимо восполнить с целью усовершенствования законодательства в этой сфере. В первую очередь необходимо внести конкретику в понятие «комплекс», которым является стационарный пункт, то есть сформировать и описать связь между оборудованием, входящем в такой комплекс (метеорологические, испарительные площадки и иные инструменты и сооружения) и ограничениями хозяйственной деятельности, которые необходимо соблюдать в границах охранной зоны, для обеспечения достоверных результатов. Вторым предложением является внесение условия обязательного закрепления на местности границы охранной зоны стационарного пункта, путем установки ограждений или информирующих табличек, что также будет способствовать соблюдению установленных ограничений в границах таких зон. Исполнение данных предложений необходимо для обеспечения полной защиты стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
2. Федеральный закон РФ от 10.01.2002 N 7-ФЗ (последняя редакция) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2017) «Об охране окружающей среды».
3. Постановление Правительства РФ от 27.10.1999 N 972 [Электронный ресурс] «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» (с изм. на 1.02.2005). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
4. Федеральный закон РФ от 19.07.1998 N 113-ФЗ (ред. от 21.11.2011) «О гидрометеорологической службе».
5. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ [Электронный ресурс] (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

СОДЕРЖАНИЕ

Осипенко Н. С. Реализация приоритетной программы «Реформа контрольной и надзорной деятельности» в государственном земельном надзоре	3
Баранова Д. В., Уварова Е. Л. Прикладные аспекты кадастровой оценки земельного участка сельскохозяйственного назначения	6
Быстрицкая О. О. Анализ возможности применения беспилотных летательных аппаратов для создания топографических карт различных масштабов	11
Тамбиев А. Н. Фотограмметрический метод с использованием БЛА для получения координат объектов недвижимости при выполнении комплексных кадастровых работ	15
Сидоренко Ю. Ю., Соколов В. В. Особенности проведения кадастровых работ и осуществления регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса, как комплексного объекта	20
Носарева А. В., Соколов В. В. Ключевые изменения закона о садовых и огороднических товариществах – 2019 год	23
Шульцева С. М., Соколов В. В. Анализ увеличения количества споров о результатах определения кадастровой стоимости	27
Крыжановский С. В., Волков А. В. Совершенствование методов геодезического обеспечения кадастрового учета линейных сооружений	31
Шакиров В. Р., Соколов В. В. Практика формирования охранной зоны стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей природной среды.	36

Научное издание

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Сборник материалов слушаний

Компьютерная верстка И. А. Яблоковой

Подписано к печати 03.12.2018. Формат 60×84 1/16. Бум. офсетная.

Усл. печ. л. 2,3. Тираж 300 экз. Заказ 150. «С» 95.

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет,
190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4.

Отпечатано на МФУ 198095, Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 32, лит. А.