

**МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
«УРАЛЬСКАЯ ГОРНАЯ ШКОЛА – РЕГИОНАМ»**

---

24-25 апреля 2017 года

**ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ**

УДК 349.412.4

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.  
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Бедрина С. А., Кривокорытов С. Д.  
Уральский государственный горный университет

Для определения рыночной стоимости земельного участка существует три подхода:

1. Сравнительный
2. Затратный
3. Доходный.

Для рыночной оценки участка был выбран сравнительный подход, так как для данного земельного участка и для объектов-аналогов достаточно информации о их характеристиках, что позволит качественно и точно произвести вычисления.

Выбранный земельный участок находится в Белоярском городском округе, в коттеджном поселке, на землях населенных пунктов, разрешено индивидуальное жилое строительство. Улица проходит по границе участка. Электричество на участке 380в. - 15 квт. До остановки электрички 7 минут ходьбы. Развитая инфраструктура: школа, детский сад, поликлиника, скорая помощь, аптека, магазины и кафе, а также большой , чистый водоем с пляжем и зоной отдыха. Рыбалка, грибы, ягоды. Хороший климат и экологически чистый район.[3]

При описании данного участка и ближайшей местности, можно сказать, что данный земельный участок прекрасно подходит для строительства МЖД, так как имеет: водоснабжение, электричество, хорошие асфальтированные дороги и связь с городом. Рассмотрев рынок земельных участков Белоярского городского округа, было выделено 15 объектов-аналогов, четко подходящих для использования метода сравнения продаж. Показатели рыночной стоимости земельных участков, находятся в диапазоне от 214,3 руб./кв.м. до 576,5 руб./кв.м. Стоит учесть, что на разброс цен земельных участков чаще влияют факторы:

- **Место расположения.**

Этот фактор можно назвать самым важным, так как, чем ближе земельный участок расположен к городу или дороге которая ведет в город , тем дороже будет его рыночная цена. [1]

- **Экологическая чистота.**

Не менее важный фактор, поскольку в последнее время все большее внимание уделяется вопросам экологии, данный аспект стал играть важную роль во всех процессах, в том числе и тех, которые связаны с приобретением и продажей дачных участков. [1]

- **Доступность транспорта.**

Практически во всех случаях уделяют внимание этому фактору, так как все хотят как можно меньше тратить времени на пробки и объезды, так-же обслуживание общественного транспорта для своих повседневных целей и главное, это доступность проезда до города. [1]

- **Прилежащая территория.**

Данный пункт также способен оказать существенное влияние на итоговую стоимость участка. За примерами далеко ходить не нужно: если рядом с дачей или коттеджем находится детский сад, продуктовый магазин, аптека или какие-нибудь увеселительные заведения, то можно не сомневаться, что к его стоимости прибавят еще несколько тысяч сверху. [1]

- **Статус поселения.**

Этот фактор основывается на мнение других людей, об их отзывах о данном районе, если отзывы о районе будут негативные, то и брать там земельный участок не кто не будет, если же отзывы положительные, то с большей вероятностью земельный участок в районе будет приобретен.[1]

Рассмотрим аналоги, на основе обработанных данных объявлений по четырем основным факторам:

- x1 – состояние земельного участка;
- x2 – возможность благоустройства;
- x3 – материал покрытия дороги;
- x4 - район населенного пункта, в котором располагается участок.

Выполним расчет параметров уравнения регрессии по формуле (1):

$$y = b_0 + b_1 \cdot X_1 + b_2 \cdot X_2 + b_3 \cdot X_3 + b_4 \cdot X_4, \quad (1)$$

где  $y$  — зависимая переменная;  $x_1, x_2, \dots, x_p$  — независимые переменные;  $b, b_1, b_2, \dots, b_p$  — параметры модели.[2]

Расчеты можно выполнить с помощью программы MathCad по следующему алгоритму:

1. Составим матрицы вида:

$$A = \begin{pmatrix} n & [x_1] & [x_2] & [x_3] & [x_4] \\ [x_1] & [x_1^2] & [x_1 \cdot x_2] & [x_1 \cdot x_3] & [x_1 \cdot x_4] \\ [x_2] & [x_1 \cdot x_2] & [x_2^2] & [x_2 \cdot x_3] & [x_2 \cdot x_4] \\ [x_3] & [x_1 \cdot x_3] & [x_2 \cdot x_3] & [x_3^2] & [x_3 \cdot x_4] \\ [x_4] & [x_1 \cdot x_4] & [x_2 \cdot x_4] & [x_3 \cdot x_4] & [x_4^2] \end{pmatrix}$$

$$B = \begin{pmatrix} [y] \\ [y_1 \cdot x_1] \\ [y_2 \cdot x_2] \\ [y_3 \cdot x_3] \\ [y_4 \cdot x_4] \end{pmatrix}$$

2. Найдем решение с помощью матричного уравнения:

$$X = A^{-1} \cdot B \quad (2)$$

В результате решения получим уравнение множественной регрессии для определения рыночной стоимости  $1m^2$ оцениваемого объекта.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Центральный металлический портал РФ [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://metallischekiy-portal.ru/>, Свободный.
2. ГКР «Группа комплексных решений» [Электронный ресурс]: Режим доступа: [http://www.gkr.su/evaluation\\_consulting/analyst/comparative\\_approach.php/](http://www.gkr.su/evaluation_consulting/analyst/comparative_approach.php/), Свободный.
3. ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал», [Электронный ресурс]: Режим доступа: [http://land.e1.ru/kupit/rayon\\_oblasty-beloyarskij/](http://land.e1.ru/kupit/rayon_oblasty-beloyarskij/), Свободный.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ СВЕРДЛОВСКОЙ И ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТЕЙ

Старицына И. А.<sup>1</sup>, Старицына Н. А.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Уральский государственный аграрный университет

<sup>2</sup> Уральский колледж им. И. И. Ползунова

Свердловская область – это промышленно развитый регион. В Челябинской области, наряду с интенсивным развитием промышленности, развито сельское хозяйство. Площадь Свердловской области в 2,5 раза превышает территорию Челябинской области [2]. Структура земельного фонда этих областей различается. В Челябинской области, в связи с более благоприятными климатическими условиями, 58,4 % территории занимают земли сельскохозяйственного назначения, это 5 173,5 тыс. га. В Свердловской области первое место по площади занимают земли лесного фонда (70, 2%), а вот земли сельскохозяйственного назначения лишь 21 %, или 4083,6 тыс. га [1]. Тенденция к сокращению земель сельскохозяйственного назначения наблюдается в обоих исследуемых регионах. В Челябинской области это сокращение идёт более интенсивно. В 2014 году сокращение составило 3,5 тыс. га, а в Свердловской области только 0,3 тыс. га. В обоих регионах происходит ежегодное увеличение фонда перераспределения земель, это считается негативной тенденцией. Это значит, что увеличиваются площади не востребуемых, неиспользуемых и постепенно деградирующих сельскохозяйственных земель. Эти земли постепенно зарастают кустарником и мелколесьем, и дальнейшее их использование потребует больших финансовых затрат на внесение удобрений и борьбу с сорными растениями.

Проблемой земель Челябинской области является загрязнение радиоактивными веществами (543,1 тыс. га) [2], Свердловских земель – загрязнение тяжёлыми металлами (409,9 тыс. га). Доля нарушенных земель в Челябинской области всего 33,1 тыс. га (0.64 % от площади земель сельскохозяйственного назначения), а в Свердловской области это 524,45 тыс. га. Нарушенные земли и заболачивание – это главные проблемы Свердловской области (табл. 1). Разнообразие почвенного покрова в Свердловской области представлено 35 видами почв [1], а в Челябинской области – 22 видами. Преобладают в Свердловской области серые лесные почвы. В Челябинской области, наряду с серыми лесными почвами присутствуют чернозёмы [2], более плодородные и пригодные для выращивания сельскохозяйственных культур.

Негативной тенденцией является то, что земли, в том числе сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, захламляются. Возникает большое количество несанкционированных свалок. С каждым годом экологическое законодательство в области хранения и переработки твёрдых бытовых отходов (ТБО) ужесточается, увеличивается плата за хранение и утилизацию этих отходов, чтобы не платить за утилизацию ТБО, некоторые недобросовестные предприниматели и физические лица устраивают нелегальные свалки мусора в полях, по обочинам дорог, в лесу. Число нелегальных свалок ТБО растёт ещё и потому, что некоторые легальные свалки в связи с ужесточением законодательства должны быть ликвидированы, либо модернизированы, и в настоящее время не могут принимать ТБО.

Опасным видом деградации почвы является водная эрозия, в результате которой происходит смыв почвенного покрова. Наблюдается снижение площадей обрабатываемых сельскохозяйственных земель, снизилась и площадь земель подверженных водной эрозии. С одной стороны хорошо, что площадь деградированных земель сокращается, но с другой стороны, причиной этого должно стать рациональное использование земель. В настоящее время, земли сельскохозяйственного зарастают разнотравьем, кустарником и мелколесьем, поэтому и уменьшается воздействие водной эрозии.

В Свердловской области 42,6 % земель сельскохозяйственного назначения не имеют признаков негативного воздействия [3]. Большинство почв на территории Свердловской области имеют высокое содержание суглинков, поэтому хорошо накапливают воду. Эта особенность почв приводит к развитию процессов переувлажнения и заболачивания.

Затопление территории в период паводка приводит к переувлажнению земель, а также к смыву почвенного покрова. В Свердловской области развитая гидрографическая сеть, 22 района области являются паводкоопасными. Активному заболачиванию и подтоплению подвергаются территории Зауралья, так как там преобладает равнинный рельеф.

Таблица 1 – Основные показатели загрязнения земель

Показатель	Свердловская область	Челябинская область
Земельный фонд	19 430,7 тыс. га	8 852,9 тыс. га
в том числе земли сельскохозяйственного назначения:	4 083,6 тыс. га	5 173,5 тыс. га
из них загрязнённые земли сельскохозяйственного назначения	1192,69 тыс. га	15,47 тыс. га
Загрязнение территории, в том числе:	1935,47 тыс. га	612,07 тыс. га
радиоактивное загрязнение	-	543,1 тыс. га
загрязнение тяжёлыми металлами	409,9 тыс. га	-
эрозия	87,11 тыс. га	0,09 тыс. га
подтопление	70,89 тыс. га	8,19 тыс. га
захламление	1,62 тыс. га	2,02 тыс. га
заболачивание	552,98 тыс. га	-
переувлажнение	107,59 тыс. га	11,2 тыс. га
нарушенные земли	524,45 тыс. га	33,13 тыс. га
иные негативные процессы	180,9 тыс. га	-

Подтопление и заболачивание связаны с размещением горных выработок. При ведении открытых горных работ нарушению подвергаются большие площади поверхности и объём недр земли. При ведении добычи полезных ископаемых шахтным способом нарушению в большей степени подвергаются недра, а не земная поверхность. При прекращении добычи полезного ископаемого территория сначала затапливается, а потом, благодаря особенностям строения суглинистых почв заболачивается. Постепенно, уровень грунтовых вод стремится к первоначальному положению. В недрах земли остаются пустоты, на поверхности – искусственно созданные понижения рельефа, которые заполняются грунтовыми водами.

Территория Свердловской области не является зоной активного земледелия. В последнее время наблюдается тенденция выноса промышленных предприятий за пределы населённых пунктов. В результате этого улучшатся экологические условия жизни людей, но, к сожалению, возрастёт количество земель, загрязнённых тяжёлыми металлами, ведь ореол химического загрязнения достаточно широк [4]. Качество земель сельскохозяйственного назначения в Челябинской области на порядок выше, чем в Свердловской.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Доклад о состоянии и использовании земель Свердловской области в 2015 году. // [Электронный ресурс] <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel66/> (дата обращения 10.01.2017)
2. Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Челябинской области в 2015 году. // [Электронный ресурс] <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/svedeniya-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-chelyabinskoy-oblasti/svedeniya-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-chelyabinskoy-oblasti/> (дата обращения 20.02.2017)
3. Старицына И.А., Вашукевич Н.В., Старицына Н.А. Проблемы развития сельскохозяйственных территорий Свердловской области. //Островские чтения. 2016. № 1. С. 557-564.
4. Gusev A.S., Vashukevich N.V. Soil estimation and land use in the impact zone of metallurgical factories (Middle Urals, Russia). // Wschodnioeuropejskie Czasopismo Naukowe. 2016. Т. 6. № 8. С. 45-50.

## ВАРИАНТЫ ОТВОДА ЗЕМЕЛЬ ПОД ПЧЕЛОВОДЧЕСКОЕ ХОЗЯЙСТВО В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ СТАРОУТКИНСК (СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Воронова А. В.

Научный руководитель Старицына И. А., канд. геол.-минерал. наук  
Уральский государственный аграрный университет

Посёлок городского типа Староуткинск находится на расстоянии 120 км от г. Екатеринбурга. Данная территория входит в лесопарковую зону [5]. Зеленые насаждения представлены хвойными мягколиственными породами. Общий запас спелых и перестойных насаждений составляет 2 615 000 м<sup>3</sup>. Посёлок Староуткинск окружен лесами со всех сторон. Расстояние до лесного массива от 0,5 до 1 км. Преобладают смешанные леса, которые сочетаются с луговой степью. Из кустарников встречаются калина, можжевельник, боярышник, шиповник. Из трав наиболее распространенными видами встречаются клевер, донник, гречиха, одуванчик, мать-и-мачеха, иван-да-чай. Разнообразие медоносных трав и кустарников – это благоприятная среда для разведения пчел. На сегодняшний день в Свердловской области существует около сорока шести тысяч пчелосемей. Крупных медовых ферм нет, но пчеловодством занимаются частники. На юго-западе в Артинском, Красноуфимском и Ачитском районах отрасль развита хорошо. Здесь располагаются крупные угодья медоносов. Частные пасеки работают на территории г. Ирбит, г. Каменск-Уральский, Нижне-Сергинский район. На протяжении более 20-ти лет в ГО «Староуткинск» отсутствует промышленное производство меда. Этот город находится на расстоянии 60 км от промышленного центра г. Первоуральска, что благоприятно для разведения пчел, которые зависимы от экологии окружающей среды [4].

На сегодняшний день в Свердловской области действует Постановление Правительства Свердловской области от 17 июля 2012 года №773-ПП «О порядках предоставления грантов на развитие семейных животноводческих ферм, на создание и развитие крестьянского (фермерского) хозяйства и единовременной помощи на бытовое обустройство начинающим фермерам» [2], согласно которому гранты и единовременная помощь оказывается на создание и развитие крестьянских (фермерских) хозяйств в размере до 1 миллиона рублей.

Были исследованы два земельных участка. На основании нормативов расположения построек и ульев на пасеке и планируемого количества ульев, была рассчитана площадь земель, для размещения пчеловодческому крестьянскому (фермерскому) хозяйству [3] в безвозмездное срочное пользование, запланировано на земельном участке 1 в количестве 100 ульев, на земельном участке 2 в количестве 150 ульев [1]. Оптимальной формой обладает землепользование, у которого коэффициент компактности приближается к единице. Коэффициент земельного участка 1 равен 0,99; земельного участка 2 равен 0,86. Участок 1 обладает более оптимальной формой. Были изучены преобладающие деревья, кустарники и растительность на исследуемых участках [6], они были охарактеризованы по наличию насаждений и проанализированы медоносные качества растительности. На участке 1 количество медоносных насаждений составляет 14 разновидностей, на участке 2 – 10. Земельный участок 1 благоприятен для размещения пасеки по медоносности растений. Площадь застройки на участке 1 составляет 51% от полезной площади участка, площадь застройки участка 2 составляет 44%. Приоритет был отдан земельному участку 1. Так как его значение коэффициента компактности наиболее приближено к единице. Это значит, что форма участка оптимальна и имеет форму квадрата, что влияет на расположение ульев, построек, помещений с учетом требований законодательства. При проектировании были запланированы дополнительные посевы медоносных трав и деревьев таких как гречиха, яблоня, донник, но на период проведения работ и роста насаждений наличие природной растительности дает возможность фермеру качать мед в течение всего медоносного сезона.

Были рассчитаны объем капитальных вложений, планируемая прибыль, рентабельность и срок окупаемости размещения пасеки на участках 1 и 2. Рентабельность производства за 5 лет

деятельности участка 1 составит 286,8%, срок окупаемости 1,35 года. У второго участка рентабельность – 217,7%, срок окупаемости – 4,41 года (таблица 1).

Таблица 1 - Сравнительные показатели земельных участков

Показатель	Единица измерения	Земельный участок 1	Земельный участок 2
Коэффициент компактности	-	0,99	0,86
Удаленность от населенного пункта	м	1102	686
Удаленность от дорог общего пользования	м	919	950
Удаленность от источников водоснабжения	м	655	686
Наличие медоносных насаждений	виды	14	10
Объем капитальных вложений, в т.ч.	руб	770649,60	1185565,40
<i>а) Собственные средства</i>	<i>руб</i>	<i>77064,96</i>	<i>185565,40</i>
<i>б) Инвестиции (гранты)</i>	<i>руб</i>	<i>616519,68</i>	<i>1000000,00</i>
Объем текущих расходов на пятилетнюю перспективу	руб	2613968,17	4355807,16
Выручка от реализации продукции на пятилетнюю перспективу	руб	10800000,00	14445000,00
Планируемая прибыль на пятилетнюю перспективу	руб	7497686,73	9483841,29
Срок окупаемости вложений	год	1,35	4,41

При расчете экономических показателей деятельности крестьянского (фермерского) пчеловодческого хозяйства был выбран участок 1. Рентабельность производства за 5 лет деятельности составит 202,8%, срок окупаемости 1,5 года, при том, что у второго участка рентабельность – 155,7%, срок окупаемости – 4,41 года. Используя средства государственного бюджета на создание крестьянского (фермерского) хозяйства, фермер должен вложить собственных средств в меньших объемах при организации участка 1. Наличие собственных средств является немаловажным условием при создании крестьянского (фермерского) пчеловодческого хозяйства и возможностей его реализации. По истечении 1,5 года вся прибыль, полученная от ведения хозяйства, остается в распоряжении членов фермерского хозяйства и может быть направлена на улучшение и развитие производства.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ветеринарно-санитарные правила содержания пчел [Электронный ресурс]: Приказ Министерства сельского хозяйства от 15 декабря 1976 года// [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
2. Постановление Правительства Свердловской области от 17 июля 2012 года № 773-ПП «О порядке предоставления грантов на развитие семейных животноводческих ферм, на создание и развитие крестьянских (фермерских) хозяйств и единовременной помощи на бытовое обустройство начинающим фермерам» [Электронный ресурс] // [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
3. Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» [Электронный ресурс]// [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
4. Муниципальное образование Городской округ Староуткинский. Правила землепользования и застройки городского округа «Староуткинский» [Электронный ресурс] // [www.staroutkinsk.ru](http://www.staroutkinsk.ru).
5. Старицына И.А., Вашукевич Н.В., Старицына Н.А. Проблемы развития сельскохозяйственных территорий Свердловской области. //Островские чтения. 2016. № 1. С. 557-564.
6. Старицына Н.А., Старицына И.А., Вашукевич Н.В. Анализ состояния земельных ресурсов Свердловской области. // В сборнике: Уральская горная школа - регионам сборник докладов международной научно-практической конференции. 2016. С. 252-253.

## АРЕНДА ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ

Чеснокова С. О.

Научный руководитель Коновалов В. Е., к.т.н., доцент  
Уральский государственный горный университет

Необходимость исследования договора аренды лесного участка продиктована многочисленными проблемами, возникающими как в правовом регулировании использования лесов, так и в правоприменительной практике. Леса являются важнейшим природным ресурсом России и выполняют самые разные функции: эстетические, экологические и экономические. Кроме того, леса представляют огромное значение для социально-экономического развития большинства субъектов Российской Федерации, а промышленные заготовки и продажа древесины составляют ощутимую часть бюджета страны.

В 2006 году был принят Лесной кодекс Российской Федерации, который существенно изменил правовую основу использования лесов.[1] Так, вместо ранее действовавшего договорно-разрешительного порядка использования лесов новый Лесной кодекс предусмотрел договорный порядок использования лесов путем заключения договора аренды. Здесь же содержится детальное закрепление порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Федеральный закон «О введении в действие Лесного кодекса РФ»[1] отменил ограничения, установленные прежним Лесным кодексом, в отношении сдачи арендованного участка в субаренду, передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды лесного участка другим лицам, а также возможности отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ.

Лесной кодекс четко не определил круг субъектов, имеющих право на аренду лесных участков. Так, в ч. 1 ст. 71 ЛК РФ субъектами лесопользования определены только юридические лица и граждане. Ничего не сказано о лицах, занимающихся предпринимательской деятельностью (их нельзя отнести к юридическим лицам, и, в отличие от граждан, они обладают определенным статусом). Лишь в ст. 25 «Виды использования лесов» указано, что использование лесов, представляющее собой предпринимательскую деятельность, осуществляются на землях лесного фонда лицами, зарегистрированными в РФ в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»[2].

До настоящего времени остаются открытыми проблемы о правомерности заключения нескольких договоров аренды с разными лицами, объектом которых является один и тот же лесной участок; о распределении ответственности по возмещению вреда, причиненного лесам несколькими арендаторами одного участка; о распределении между арендаторами обязанностей по осуществлению мер пожарной безопасности в лесах и др.

Одной из существенных особенностей договора аренды лесного участка является его срочный характер. В отличие от ГК РФ, который допускает заключение договора без определенного срока, договор аренды лесного участка заключается на срок, который определяется в соответствии со сроком разрешенного использования лесов, предусмотренным лесохозяйственным регламентом (п. 4 ст. 72 ЛК РФ). Действующий ЛК РФ устанавливает минимальный (10 лет) и максимальный (49 лет) сроки договора аренды по использованию лесов в предпринимательских целях. Стоит отметить, что и по вопросам сроков договора аренды лесных участков до настоящего времени нет однозначного мнения.

Неоднозначно отношение и к договорному порядку лесопользования. Лесной кодекс больше не предусматривает выдачу лесорубочных билетов, ордеров и лесных билетов, а вводит понятие «лесная декларация» — заявление об использовании лесов в соответствии с проектом освоения лесов и содержит детальное описание организации и порядка проведения аукциона по

продаже права на заключение договора аренды лесного участка или куплю-продажу лесных насаждений.

Между тем в отказе от разрешительных документов можно усмотреть не только положительные моменты, такие как снижение административных барьеров предпринимательской деятельности, но и ослабление контроля над лесопользованием. По оценкам специалистов, полная отмена разрешительных документов в существующих реалиях лесохозяйственной деятельности приведет к резкому снижению эффективности государственного лесного контроля и юридической ответственности за лесонарушения [3]. В отсутствие лесорубочного билета будет сложнее контролировать соблюдение законодательства лесопользователями, в частности, определять фактический объем рубок на арендованной территории, и как следствие — трудности доказывания незаконности порубок и их дальнейший количественный рост.

Отсутствие четкой регламентации отнесения лесных участков к той или иной форме собственности, противоречия в этих вопросах норм лесного и земельного законодательства также вызывают сложности в правоприменении. В ст. 8 Лесного кодекса предусмотрено, что лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Следовательно, земли лесного фонда не могут находиться ни в муниципальной собственности, ни в собственности субъектов РФ, ни в собственности юридических и физических лиц. Согласно ч. 3 ст. 23 ЛК РФ земли лесного фонда состоят из лесничеств и лесопарков. А лесничества и лесопарки также могут располагаться на землях иных категорий:

- обороны и безопасности, на которых расположены леса;
- населенных пунктов, на которых расположены городские леса;
- особо охраняемых природных территорий, на которых расположены леса и др.[1]

Таким образом, следуя нормам ч. 2 ст. 8 Лесного кодекса, форма собственности на лесные участки, находящиеся на землях иных категорий, определяется земельным законодательством, и значит, они могут находиться в любой форме собственности – частной, муниципальной и государственной.[1]

Кроме того, передача значительного числа полномочий по их управлению на региональный уровень не может не затрагивать процесс регламентации этих отношений законодательными и исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, так как им передается и право осуществления правомочий федерального собственника в установленных им пределах[4].

Все вышеизложенное свидетельствует, что определение правового режима лесного участка, а также выявление особенностей оборота лесных участков являются столь же актуальными для земельного, лесного и гражданского права, так как режим использования конкретного лесного участка будет во многом предопределен категорией земель и видом использования лесов.

Выявленные и проанализированные в данной статье противоречия, пробелы, несовершенство и отсутствие многих понятий лесного законодательства создают огромные проблемы в правоприменительной практике по оформлению прав на пользование лесными участками. Для решения возникающих сложностей необходимо внести соответствующие дополнения в Лесной кодекс РФ, который предназначен для регулирования лесных отношений.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации [Текст]: федеральный закон [от 04.12.2006 № 201-ФЗ (ред. от 12.12.2011) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2012)] // Собрание законодательства РФ. — 2006.— № 50.— Ст. 5279.
2. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей [Текст]: федеральный закон [от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ] // Собрание законодательства РФ. — 2001.— № 33 (ч. I).— Ст. 3431.
3. Васильева, М.И. Правовое регулирование лесных отношений в новом Лесном кодексе РФ / М.И. Васильева // Журнал российского права. — 2007.— № 1.
4. Малеина, М.Н. Публичный лесной сервитут / М.Н. Малеина // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2011.— № 6. асков могут прекращаться по основаниям, указанным в п. 2 ст. 46 ЗК РФ»[3].



## МОНИТОРИНГ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ И АРЕНДЫ (ЧЕРНУШИНСКИЙ РАЙОН, ПЕРМСКИЙ КРАЙ)

Кислицина Е. Ю.

Научный руководитель Старицына И. А., канд. геол.-минерал. наук  
Уральский государственный аграрный университет

Продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, или без проведения торгов. На торгах, может быть продано право аренды или передача земельного участка в собственность. Гражданин, который приобрел право аренды на земельный участок, может в дальнейшем его выкупить в собственность, что наблюдается при продаже муниципальных земель в Чернушинском районе Пермского края. Наблюдается негативная тенденция сокращения земель сельскохозяйственного назначения, как и по другим регионам Урала [3]. За период с 2012 по 2015 год в Чернушинском районе было проведено 63 аукциона. Продажа земельных участков резко увеличилась в 2014 году, и сохраняла положительную динамику в 2015 году (табл. 1).

Таблица 1 - Продажа с аукциона права аренды и права собственности земельных участков

Аналитические данные	Периоды			
	2012	2013	2014	2015
Продано земельных участков, всего	61	60	58	59
В собственность	42	51	19	39
В аренду	19	9	39	20
Площадь проданных участков (кв.м.)	505820	123688	136156	102404
В собственность	57884	79826	25853	65595
В аренду	447936	43862	110303	36809
Начальная цена продажи (руб.), всего	7715909,00	9321448	7735936	5096708,01
В собственность	3857409,00	6489000	2769000	4689836,01
В аренду	3858500,00	2832448	4966936	406872
Конечная цена продажи (руб.), всего	10058559,00	12404398	10854636	5753848,01
В собственность	5525709,00	9291200	3728000	5203676,01
В аренду	4532850,00	3113198	7126636	550172
Выкупная средняя стоимость 1 кв. м/ руб				
В собственность	95,46	116,39	144,2	86,59
В аренду	10,12	70,98	64,61	-

По сравнению с 2012 годом, конечная цена продажи земельных участков в 2015 году уменьшилась в 1,7 раза, разница составила 4304,71 тыс. руб. Уменьшение цены продажи произошло в связи с внесением изменений в законодательство. Земельные участки в 2014 году продавались по кадастровой стоимости, а не по рыночной, как это было в 2015 году. Всего в Чернушинском районе за 4 года было продано 238 земельных участков, из них в собственность – 151 участок, в аренду – 87 земельных участков. В 2015 году было продано земельных участков из муниципальной собственности на сумму 845 тыс. руб. В 2013 году посредством аукциона в собственность было продано наибольшее количество участков (51 участок), а в 2014 году наименьшее количество (19 участков). Однако, в 2014 году в аренду было сдано наибольшее количество земельных участков (39 шт). Равномерное количество аукционов проводилось за последние два года, то есть в 2014 и 2015 года (табл. 2, 3).

В Деменевском, Калиновском, Сульмашинском, Таушинском, Труновском, Трушниковском и Тюинском сельских поселений земельные участки на продажу не были сформированы, так как удаленность этих населенных пунктов от административного центра (город Чернушка) очень большая, плохая инфраструктура и неразвитость дорог [4]. Но, исходя

из таблицы, видно, что по сельским поселениям продано наибольшее количество участков (33 штуки), чем в городе – 17 участков. Общая цена продажи составила – 8349041,77 рублей. Площадь проданных участков составила – 96416 кв.м. В результате проведенных аукционов в 2015 году в аренду было продано 20 земельных участков, общей площадью – 36728 кв.м., общая цена продажи составила – 519740 рублей.

Таблица 2. Продажа земельных участков на праве собственности с аукциона.

№	Поселение	Количество участков	Площадь, кв.м.	Цена продаж, руб.
1	Ананьинское с/п	2	2776	139000
2	Бедряжинское с/п	4	8989	172200
3	Бродовское с/п	2	2456	168958
4	Етышинское с/п	7	13794	291988,2
5	Павловское с/п	2	2793	264000
6	Рябковское с/п	7	6757	1514920
7	Слудовское с/п	8	11889	1842000
8	Таушинское с/п	1	3507	83115,9
9	Чернушинское городское поселение	17	43455	3872859,67
Итого:		50	96416	8349041,77

Таблица 3 - Выкуп земельных участков собственниками объектов недвижимости за 2012-2015гг.

Параметры	Периоды			
	2012	2013	2014	2015
Количество участков, ед.	329	398	243	351
Площадь, кв.м.	993046	957208	1271351	2241087
Стоимость выкупа, руб.	2703570,04	3706873,06	5108664,00	3094233,46
Средняя выкупная стоимость (1 кв.м., руб.)	2,72	3,87	4,02	1,4

Стоимость выкупа земельных участков, по сравнению с 2014 годом, уменьшилась на 2014,43 тыс. руб. и составила 3094,23 тыс. руб. в 2015 году. Чернушинский муниципальный район в настоящее время активно развивается [1]. Земельные участки под жилую застройку и под размещение промышленных объектов, в том числе и нефтепроводов, очень востребованы [2]. Об этом говорит увеличение из года в год количества проданных из муниципальной собственности земель.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ефремова Е.А. К вопросу развития Чернушинского района Прикамья. // В сборнике: Современные проблемы развития экономики и управления в регионе материалы X Международной научно-практической конференции. – 2016. – С. 238 – 242.
2. Пушкарева М.В., Май И.В., Середин В.В., Лейбович Л.О., Чиркова А.А., Вековшинина С.А. Экологическая оценка среды обитания и состояния здоровья населения на территориях нефтедобычи Пермского края. // Защита окружающей среды в нефтегазовом комплексе. – 2013. – № 2. – С. 40 – 45.
3. Старицына И.А., Вашукевич Н.В., Старицына Н.А. Проблемы развития сельскохозяйственных территорий Свердловской области. // Островские чтения. – 2016. – № 1. – С. 557 – 564.
4. Чернушинский район. Законы. Об утверждении проекта планировки территории в районе бывшего Аэропорта в г. Чернушка Пермского края [Электронный ресурс]: Решение Думы Чернушинского городского поселения от 30 января 2015 г. № 90 // <http://www.consultant.ru>

## **УСТАНОВЛЕНИЕ ОХРАНОЙ ЗОНЫ СТАЦИОНАРНОГО ПУНКТА НАБЛЮДЕНИЯ ЗА СОСТОЯНИЕМ ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ И ЕЕ ЗАГРЯЗНЕНИЕ**

Турсунова С. И.

Научный руководитель: Шипилова Е. В., старший преподаватель  
Уральский государственный горный университет

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 состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением» [1]. Для достижения поставленных целей принимается решение о создании государственного мониторинга, согласно статье 63.1 Федерального закона «Об охране окружающей среды» задачами такой 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 поставленных задач, на территории РФ была создана сеть стационарных пунктов наблюдения, целью которых является получение информации о состоянии окружающей среды, путем сбора проб и работе по их анализу. Данные пробы получены при осуществлении мониторинга: атмосферного воздуха, почвы, водных объектов, радиационной обстановки и других объектов исследования, которые являются важной составляющей окружающей среды, либо имеют влияние на ее состояние. 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].

Работа данных пунктов является особо важной, что означает необходимость создавать условия, при которых данные станции могли бы нормально функционировать. Чтобы решить эту проблему в отношении каждого стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей среды создается охранная зона. 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» устанавливается порядок создания охранных зон для таких пунктов наблюдений, которые относятся исключительно к федеральной собственности и находятся под охраной государства [3]. Также стоит отметить, что другой целью охранной зоны является достижение объективной оценки состояния окружающей среды, вследствие чего вокруг стационарных пунктов наблюдений охранная зона создается 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].

Чтобы обеспечить земельный участок с такими параметрами при необходимости инициируется предоставление или изъятие земельных участков и частей акваторий для размещения пунктов наблюдения и проектируемых в соответствии с их деятельностью охранных зон. Данная процедура производится в соответствии с земельным, водным и лесным законодательством РФ, применение которого зависит от категорий земель, которых располагается пункт наблюдения. А основанием процедуры является схема размещения вышеупомянутых пунктов, которая утверждается Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, которую необходимо согласовать с органами исполнительной власти субъектов РФ [3]. При установлении границ охранной зоны получаем

замкнутую область, в пределах которой устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность. Доступ к образуемым для эксплуатации пунктов наблюдения земельным участкам обеспечивается по средствам земельного участка, предназначенного для общего пользования, или путем установления сервитута в порядке, определенном законодательством РФ [3].

Следующим 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) [4]. 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 [5]. 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 [4].

При анализе данных, которые были получены при изучении темы настоящей работы, 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 всей необходимой 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 заполнить. В первую очередь необходимо внести конкретику в понятие «комплекса», 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.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] (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). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ [Электронный ресурс] «Об охране окружающей среды» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
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 от 13.07.2015 N 218-ФЗ [Электронный ресурс] (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

## О ПРОБЛЕМАХ НАСЛЕДОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Алиева Л. А.

Научный руководитель Колчина М. Е., канд. экон. наук, доцент  
Уральский государственный горный университет

Гражданское законодательство Российской Федерации трактует *наследование* как переход имущества, оставшегося после умершего к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое в один и тот же момент [1].

*Наследование* является процедурой, включающей в себя определенный порядок юридических действий, совершение которых в логической последовательности направлено на конечную цель - вступление в наследство.

Следует различать юридическое понимание терминов: вступление в право на наследство и принятие наследства.

*Принятие наследства* является первым шагом в процессе наследования. Наследник принимает все причитающееся ему наследство в совокупности, в чем бы оно не заключалось и где бы оно не находилось и приписки принадлежащим ему со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия.

*Вступление в право на наследство* является шагом завершающим на этапе взаимодействия с нотариусом и промежуточным во взаимодействии наследника с регистрирующими право собственности на наследуемое имущество организациями. Право на наследство подтверждается документом установленной формы, которым является свидетельство о праве на наследство по закону или по завещанию, выдаваемое в месте открытия наследства нотариусом или уполномоченным должностным лицом [2].

Одним из видов наследуемого имущества является *земля (земельный участок)*. С одной стороны, земля – это природный объект и природный ресурс. С другой, земельный участок – часть земельной поверхности, которая характеризуется и определяется как недвижимая, индивидуальная определенная вещь, объект права [1].

Права на землю в порядке наследования переходят к наследникам совместно с находящимися в границах этого земельного участка поверхностным (почвенным) слоем, водными объектами и находящимися на нем растениями.

На практике, процедура вступления в право наследования на земельные участки и последующая их регистрация зачастую вызывает проблемы (сложности, споры и неоднозначные выводы), что приводит к превращению реальных наследников и номинальных, не имеющих возможности, с помощью предусмотренного законодательством порядка, оформить свои законные права и их документально подтвердить [2]. Основные причины проблем, возникающих в процессе оформления земельных участков в порядке наследования:

- неточности, оговорки, ошибки в правоустанавливающих документах;
- ошибки в кадастровых паспортах на земельные участки (несколько правообладателей, ошибочно указанные площади, неточные данные в почтовых адресах);
- трудности при согласовании границ земельного участка со смежными землепользователями;
- отсутствие картографического материала в архивном фонде данных на земельные участки
- расхождение архивных данных о площади земельных участков с фактической площадью.

По существу, наследник уже в момент вступления в наследство на наследуемое имущество (земельные участки) имеет весь спектр прав на него, но при этом, по причине возникающих сложностей в процессе оформления не может реализовывать свои законные права. Наиболее трагично выглядят случаи, когда в процессе оформления прав на наследуемые земельные участки требуется решение не одной проблемной задачи, а сразу нескольких, к примеру: урегулировать вопрос наложения границ; исправить содержащиеся в

правоустанавливающих документах неточности и описки; внести исправления в кадастровый паспорт на земельный участок, содержащий ошибочные сведения, допущенные органом кадастрового учета и др. [2].

Нередки случаи, когда наследник оформляет право собственности на объект недвижимости (жилой дом) расположенный на наследуемом земельном участке. Наличие оформленного наследником права собственности на строение не способствует оформлению права собственности на наследуемый земельный участок, что также вызывает затруднения в процедуре оформления прав. Обращение наследников в уполномоченные государственные органы и организации приводят к абсурду, а именно – наследникам предлагают выкупить наследуемые земельные участки. Причины данных предложений связаны с тем, что специалисты не разобрались в сложившейся ситуации или не применили должные правовые нормы, предусмотренные законодательством [3].

В земельном законодательстве РФ содержится принцип - единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов. Наследство, фактически принятое наследниками, предполагает не документальное подтверждение собственности на наследуемое имущество, в том числе на земельные участки, а фактическую заботу о сохранности наследуемого недвижимого имущества. Сложности в оформлении земельного участка в порядке наследования, связанные с отсылкой уполномоченных органов наследников, наследующих земельные участки к земельному законодательству о выкупе, свидетельствует о том, что порядок оформления земли требует нормативной доработки, которая могла бы сократить процент разрешения споров связанных с наследованием земельных участков в судебном порядке. Отсылка наследников к процедуре выкупа земельных участков нарушает позицию Конституционного Суда РФ о конституционном механизме защиты права лица от произвольного умаления или ограничения собственности на земельный участок, имеющего право собственности на жилой дом, расположенный на таком земельном участке и зарегистрированном в установленном законом порядке [1].

Часто встречается и такая проблема. Вступление в право наследства после наследодателя, которому на праве собственности долгие годы принадлежал земельный участок, имеющего документально подтвержденное право собственности, но оформленного по законам, действовавшим в момент приобретения права наследодателем на земельный участок. Процедура юридического оформления права собственности в различные временные отрезки в России отличалась, документы о праве собственности на земельные участки, оформленные ранее в другом порядке, отличном от настоящего времени не аннулирует право собственности и не требует переоформления документов, но в случае, когда наследники вступают в наследство, процедуры перехода права собственности и сопутствующего правового оформления избежать невозможно. В момент оформления наследником права на наследуемое имущество данные ошибки и неточности могут квалифицироваться как серьезные недочеты и их исправление является единственным путем к оформлению имущества надлежащим образом.

Из сказанного следует, что оформление права собственности на земельные участки в порядке наследования сегодня в Российской Федерации осложнено, так как недочеты в документах, некавалифицированные ответы специалистов на обращения наследников затягивают и усложняют процесс оформления. Урегулирование и доработка правовых норм земельного законодательства в области наследования земельных участков, а также совершенствование порядка устранения проблем, возникающих на практике, приведут к устранению запутанности процедуры оформления наследования земельных участков и беспрепятственной реализации наследниками своих законодательно закрепленных прав.

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]: Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016), Раздел 5.
3. О значении принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним строений для наследования этих объектов // URL [Электронный ресурс]: <http://lawtoday.ru/>

## АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА

Чебурышкова К. А., Синегубова М. О., Полуэктова М. А.  
Уральский государственный горный университет

История возникновения и развития города Екатеринбурга насчитывает 295 лет. Сначала это был завод-крепость, занимающий небольшую территорию, затем долгое время – уездный город Пермской губернии. К 1920 году он занимал территорию в границах улиц Московская – Северная (Челюскинцев) – Восточная – 4я Загородная (Щорса), что сегодня является всего жилым районом «Центральный».

В 20-е годы Екатеринбург стал активно застраиваться. Уже к 1932 (1935) году обозначились границы жилого района Верх-Исетский, п. Кр. Звезда, южной части современной Сортировки, жилых районов на северо-востоке и юге города (район современного автовокзала). Наметились перспективы застройки нового района Научный городок, районов Уралмаш и Эльмаш. К 1936 году данные идеи были реализованы.

Схемы генеральных планов 1936 и 1939 годов обозначили основные направления территориального развития города: южное, западное северо-западное, северное, северо-восточное. В соответствии с этими документами город активно застраивался в военный и послевоенный периоды, в том числе в 60-е годы, когда использовались новые технологии панельного домостроения.

Знаковым явлением, определившим дальнейшее развитие города, стал Генеральный план 1972 года, по которому населенный пункт застраивался на протяжении 32 лет.

В настоящее время действует Генеральный план развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, утвержденный Решением Екатеринбургской городской Думы № 60/1 от 06.07.2004 г.

Основой для Генерального плана 2004 г. явился Стратегический план развития муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденный Решением Екатеринбургской городской Думы от 10.06.2003 № 40/6 «О стратегическом плане развития Екатеринбурга» [1]. В 2010 году в данный документ были внесены существенные изменения, которые, в свою очередь, отразились на содержании Генерального плана.

Рассмотрим основные положения современного Генерального плана – планируемые изменения территории города Екатеринбурга на период до 2025 года.

*Во-первых*, совмещение границы города с границей муниципального образования. Увеличение составит 66,0 га. В результате изменится статус населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, которые станут отдаленными районами города [2]

*Во-вторых*, увеличение селитебных территорий с 11,9 тыс. га до 21,6 тыс. га в основном за счет земель сельскохозяйственного назначения (3,7 тыс. га), земель населенных пунктов (0,4 тыс. га), трансформации коллективных садов (2,5 тыс. га), прочих территорий (3,1 тыс. га). Так же под жилищно-гражданское строительство планируется включить выработанные торфяники, частично заболоченные и неиспользуемые территории. При этом лесные массивы сохраняются.

По структуре городской застройки принята компактно-рассредоточенная, лучевая планировочная структура. Планируется сохранение компактного плана с линейными размерами: север-юг – 32 км, запад-восток – 20 км. Главные направления территориального развития города, где предусматривается жилищно-гражданское строительство, – западное, юго-западное и северо-восточное. Северо-западное, восточное и южное направления по условиям планировочных ограничений имеют незначительные резервы развития. Дальнейшее жилищное строительство планируется вести по линии формирования 15 крупных планировочных районов: Орджоникидзевский, Садовый, Шарташский, Сибирский, Кольцовский, Нижнеисетский, Южный, Шабровский, Горнощитский, Академический, Юго-Западный, Ширококореченский, ВИЗ-Правобережный, Сортировочный, Палкинский [2].

*В-третьих*, реорганизация производственных территорий за счет сокращения площадей производственных предприятий в центральных районах города и выявлении возможных

резервов на периферии. Несколько предприятий уже вынесено из центра города, в том числе: ФГУП «Уралтрансмаш», ОАО «Екатеринбургский завод «КОМПОЗИТ», ОАО «ТОНУС» завод безалкогольных напитков и Орджоникидзевский совхоз ЗАО «Тепличное». Десять предприятий ликвидировано: опытно - экспериментальный завод «ВНИИМТ» экспериментальный участок, МУП «Екатеринбургский хлебокомбинат» хлебозавод №3, ФГУП «Екатеринбургский завод «Каучук» и другие. На их территориях размещаются новые жилые дома, торговые и культурно-развлекательные комплексы [3].

Генеральным планом предусматриваются резервы для размещения выносимых предприятий и размещения недостающих наукоемких и обслуживающих предприятий. В северном направлении (пос. Садовый): резервы под развитие агропромышленного комплекса, переработку пищевых продуктов. В юго-западном направлении: новый ПР «Академический» для размещения наукоемких производств, НИИ, опытных лабораторий и экспериментальных цехов, т. е. технопарка. В южном направлении: развитие агропромышленного комплекса в п. Горный Щит, стройиндустрии в п. Шабры.

*В-четвертых*, развитие озеленения города. В связи с высокой концентрацией промышленности необходимо увеличение площади зеленых насаждений. Расширение площади зеленых насаждений общего пользования планируется осуществлять в основном за счет трансформации лесопарковых массивов, примыкающих к существующей и проектируемой застройке в районные сады и парки, а также за счет части освобождаемой территории внутри городской застройки и выделения под озеленение территории в районах, формируемых на свободных землях.

*В-пятых*, регулирование градостроительной деятельности на территории исторического центра с высокой концентрацией памятников истории и культуры.

В Екатеринбурге находится огромное количество объектов культурного наследия, в связи с этим, предложено установить две основные комплексные зоны особого регулирования градостроительной деятельности:

– первая зона – «Завод-крепость» – в пределах памятного места рождения Екатеринбурга;

– вторая зона – «Екатеринбург-исторический» – в пределах территории с наибольшей концентрацией памятников – пойма реки Исеть, улицы Ленина, Свердлова, 8 Марта, Розы Люксембург, Декабристов.

Во второй зоне предлагается организация групповых зон охраны тематической направленности: «Проспект Ленина», «Пойма реки Исети и прилегающие исторические кварталы» и т.д. Создание таких зон позволит обеспечить сохранение и развитие историко-мемориальных, общественно-деловых, рекреационных функций, присущих центру исторического города; исключить возможность строительства промышленных и коммунально-складских объектов; сохранить целостность в композиционном отношении среды и т. д. [2].

Анализ градостроительных документов и реальной действительности показал, что прогнозы территориального развития города Екатеринбурга реализуются, в частности: из центральной части города выносятся или ликвидируются производственные предприятия, осуществляется активное жилищно-гражданское строительство на новых территориях (по заданным направлениям) и замена ветхого строительного фонда. Благоустраивается и озеленяется территория города, в том числе пойма р. Исеть. При этом, остаются большие проблемы в транспортной организации города.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. <https://екатеринбург.рф>
2. Генеральный план развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, утвержденный Решением Екатеринбургской городской Думы № 60/1 от 06.07.2004г
3. Стратегический проект «Структурная, организационная и техническая перестройка крупных производств», Екатеринбург 2013
- 4.



## СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ДАННЫХ ПО ВЕДЕНИЮ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КУШВИНСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ

Бедрина С. А., Чериниченко Е. А.  
Уральский государственный горный университет

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (далее ИСОГД) муниципального образования — организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

ИСОГД в Кушвинском городском округе (далее КГО) призвана обеспечить поддержку максимально обоснованных управленческих решений по развитию территории на основе оперативного предоставления органам власти полной объективной информации о территориальных ресурсах с возможностью прогнозирования последствий принимаемых решений, а также о ее фактическом состоянии и использовании в процессе инвестиционно – строительной деятельности. ИСОГД включают в себя материалы в текстовой форме и в виде карт (схем)[1].

Согласно Уставу КГО, отдел градостроительства и архитектуры является функциональным органом местного самоуправления, наделенным собственными полномочиями, обладает правами юридического лица, в соответствии с гражданским законодательством, с особенностями, предусмотренными для органов местного самоуправления федеральным законом, устанавливающим общие принципы организации местного самоуправления в Российской Федерации, и настоящим Уставом [2].

Одним из полномочий отдела является ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа с 2007г.

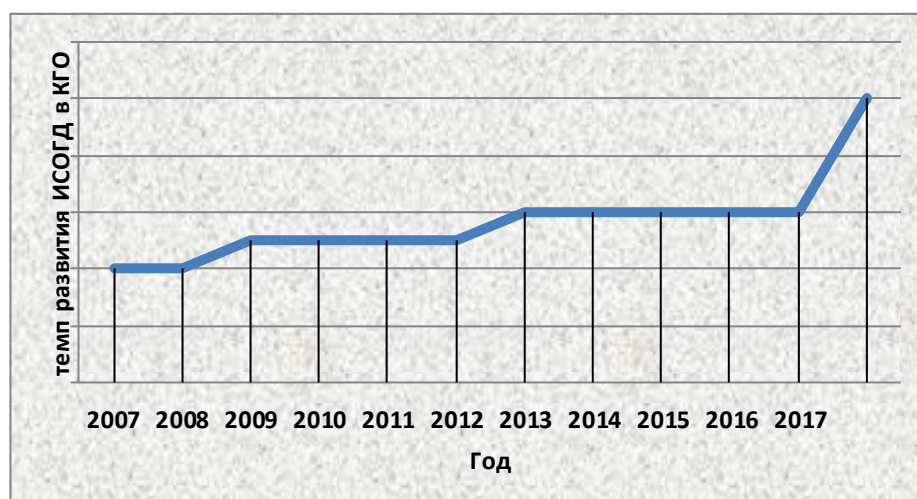


Рисунок 1– Развитие ИСОГД в КГО

Наиболее сложной стадией является стадия внедрения ИСОГД. Внедрение происходит постепенно «маленькими порциями». На протяжении десяти лет были только попытки создания автоматизированной системы. На рисунке 1 отражен темп развития ИСОГД В КГО.

Лишь в начале 2017 года был разработан классификатор документов КГО, положен так называемый фундамент. Очевидно, что внедрение ИСОГД происходит недостаточно активно, но все же показатели деятельности растут с каждым годом.

Отделу градостроительства и архитектуры необходимо решать задачи информатизации градостроительной деятельности, такие как:

- ведение единой картографической основы, включающей адресный и дежурный план, схемы территориального планирования, планировки, зонирования, регламентов, тематические карты, предназначенные для многопользовательского доступа;
- ведение реестров адресного, объектов капитального строительства, градостроительных документов и др.;
- подготовка справочной, статистической, аналитической информации;
- мониторинг и паспортизация объектов строительства.

Статистический анализ показателей предоставления муниципальных услуг предоставлен за последние два года в таблице 1.

Таблица 1 – Статистический анализ показателей предоставления муниципальных услуг

Содержание муниципальной услуги	Кол-во поданных заявлений	
	2015 г.	2016 г.
Количество выданных разрешений на строительство	124	92
Количество выданных разрешений на ввод в эксплуатацию	31	10
Перевод помещений из жилого в не жилое и из не жилого в жилое	6	4
Прием заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения	50	69
Выдача градостроительного плана земельного участка	120	237
Присвоение адреса объекту недвижимости	33	159
Выдача разрешения на проведение земляных работ	80	131
Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или ОКС	-	24

На данный момент, в отделе работают первоклассные специалисты, которые способны вести ИСОГД, но им не достаточно знаний. Необходимо направлять сотрудников отдела на курсы повышения квалификации по ведению ИСОГД, также решить вопрос с ликвидацией слабой технической оснащенности органов архитектуры.

Все проблемы, возникающие, при разработке и внедрении ИСОГД решаемы, если со стороны главы администрации КГО будет уделено достаточное внимание и необходимое финансирование.

Очевидно, что при заинтересованном отношении к процессу внедрения ИСОГД и при грамотном его использовании, он становится фактором, существенно влияющим и на производительность работы органов архитектуры, и на возможность прогнозирования градостроительной ситуации, и на инвестиционную привлекательность территории Кушвинского городского округа.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Устав Кушвинского городского округа [Электронный ресурс]: Устав зарегистрирован распоряжением Правительства Свердловской области от 30.06.2005 г. № 737-ПП Регистрационный номер 14-14]. Официальный сайт – Режим доступа: <https://vkushve.ru/>

## ТЕХНИЧЕСКАЯ ОШИБКА ПРИ УЧЕТЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, КАК ОДНА ИЗ ПРОБЛЕМ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Охотенко С. К.

Научный руководитель Колчина Н. В., ст. преподаватель  
Уральский государственный горный университет

Проблема технической ошибки существует для всех объектов капитального строительства (далее - ОКС), но самый большой объем среди них приходится на помещения. На основании публикации итогов Росреестра за 2016 год соотношение по количеству зданий к квартирам, права на которые зарегистрированы в едином государственном реестре прав, составляет 9 017 427 против 53 690 845 объектов недвижимости.

Технический учет, осуществляемый по единой для Российской Федерации системе учета, путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов (технических планов) на жилые помещения составлял основу государственного кадастрового учета (ГКУ) РФ. Данный вид учета производится до сих пор, однако, не имеет существенной значимости.

Он возлагался на государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – предприятия, центры, бюро технической инвентаризации (далее – БТИ). В число их обязанностей входило проведение технической инвентаризации и паспортизации жилищного фонда, а также оценка и переоценка жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения [1].

Впоследствии, в связи с изменением законодательства в области технического учета, он ушел на второй план, и был заменен кадастровым учетом, в связи с этим все обязанности по учету ОКС были переданы кадастровой палате. Сведения о зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства передавались органом технического учета и технической инвентаризации в орган кадастрового учета (ОКУ) в формате XML-документов с приложением сканированных образов технических паспортов и вносились в программный комплекс «Автоматизированная информационная система государственного кадастра недвижимости» (далее - ПК «АИС ГКН») в соответствии с представленными документами [3].

В теории БТИ должны были обеспечить кадастровые палаты последними актуальными и достоверными сведениями. На практике же такая передача по некоторым субъектам РФ не была осуществлена вовсе, а там, где она производилась, поступившая информация обрабатывалась с большой задержкой и возможными ошибками (из-за несовместимости программ, неупаковки кадров и прочее).

Например, согласно отчету Счетной палаты о проверке деятельности филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской области, по итогам реализации заключенного между Росреестром и ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» государственного контракта от 08.11.2011 № 156Д на выполнение работ по теме: «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (II этап)» на 7903,9 тыс. объектов капитального строительства было допущено 6798,6 тыс. технических ошибок. В результате в базе данных ГКН не было актуальных сведений по многим ранее учтенным объектам недвижимости [3].

При передаче сведений неактуальной базы БТИ в ГКН у правообладателей ОКС возникли противоречия между фактическими сведениями и юридическими. В таком случае можно говорить, как о технической ошибке (неправильное значение площади квартиры и неверное отображение ее конфигурации) внесенных сведений в ГКН, так и о проблеме информационного взаимодействия (не были обеспечены необходимые условия для передачи актуальной базы по ОКС).

Что касается технической ошибки, то для ее признания органом кадастрового учета собственникам необходимо подать заявление о технической ошибке, к нему приложить технический паспорт и правоустанавливающий документ на проведение перепланировки. Лишь только после перечисленных выше действий кадастровая палата вносит изменения на основании полученных документов, и собственник может производить любые действия с принадлежащим ему объектом недвижимости. Здесь можно говорить о социальном аспекте: собственники тратят свое время на обращение с заявлением в соответствующие инстанции, а также нарушаются права и ограничиваются их возможности по заключению гражданско-правовых сделок, связанных с недвижимым имуществом.

Если же говорить о несовершенности процедуры информационного взаимодействия, то она повлекла за собой такие последствия как: дополнительные затраты органов кадастрового учета на исправление ошибок, внесенных в ГКН, неверно составленной налоговой базы, и, как следствие, неправильно рассчитанной кадастровой стоимости на объекты недвижимости

Хотелось бы отметить, что в отношении зданий и сооружений Планом мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав (ГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним», предусмотрено внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о точных границах земельных участков и местоположении зданий и сооружений (пункт 21). В частности, установление порядка и проведения за счет средств федерального и региональных бюджетов работ по определению в массовом порядке координат зданий и сооружений, сведения о которых включены в государственный кадастр недвижимости в порядке переноса сведений из архивов органов, осуществляющих технический учет и техническую инвентаризацию этих объектов (пункт 21.3) [4].

Однако учитывая сложившуюся ситуацию и скорость развития компьютерных технологий также необходимо:

- создать единый комплекс программных продуктов, которые смогут обрабатывать информацию более быстрее и качественнее, с учетом применения единого образца обменных файлов;
- сократить сроки, в порядке которых осуществляется информационное взаимодействие межведомственных структур;
- перевести в электронный формат все документы, на основании которых вносились сведения об объектах недвижимости.

Такие действия помогут в будущем:

- исключить возможность нарушения сроков по осуществлению государственных услуг;
- ускорить обработку поданных заявлений о ГКУ и ГРП;
- уменьшить количество ошибок, допускаемых ОКУ, при ведении ЕГРН.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Масленникова Л. В., Саросек А. П. Государственный технический учет жилых помещений: история и современное законодательство // Научный журнал КубГАУ - Scientific Journal of KubSAU. 2014. №100.
2. Шайман Н. В., Ильиных А. Л. О привязке объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, к земельным участкам, на которых они расположены // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2015. №3.
3. Отчет о результатах контрольного мероприятия «Комплексная проверка эффективности управления государственным имуществом, реализации полномочий по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества в Московской области». URL: [http://www.ach.gov.ru/activities/bulleten/755/16712/?sphrase\\_id=543337](http://www.ach.gov.ru/activities/bulleten/755/16712/?sphrase_id=543337)
4. Распоряжение Правительства РФ от 1 декабря 2012 г. N 2236-р О плане мероприятий ("дорожная карта") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изменениями и дополнениями). URL: <http://base.garant.ru/70274800>

## **ПРОТИВОРЕЧИЕ В СВЕДЕНИЯХ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛЕСНОГО РЕЕСТРА И ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Гусельникова М. Д., Власов Н. С., Германович Ю. Г.  
Уральский государственный горный университет

Лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и Лесного Кодекса [1].

Согласно ст. 91 ЛК в РФ осуществляется государственный лесной реестр, который ведётся в соответствии с Порядком ведения государственного лесного реестра, утверждённым приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 30 мая 2011 г. № 194.

В государственном лесном реестре содержится, в числе прочей, и документированная информация: о составе земель лесного фонда, составе земель иных категорий, на которых расположены леса; о лесничествах, лесопарках, их лесных кварталах и лесотаксационных выделах; об особо защитных участках лесов, о зонах с особыми условиями использования территорий; о лесных участках [2].

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" [3].

Согласно ст.7 этого Закона на территории России вводится Единый государственный реестр недвижимости, который ведётся на русском языке и в электронном виде. ЕГРН состоит из нескольких информационных блоков (банков): кадастр недвижимости (реестр объектов недвижимости), реестр прав на недвижимость, реестр границ, кадастровые карты, реестровые дела.

В настоящее время существуют значительные расхождения между данными государственного лесного реестра и данными Единого государственного реестра недвижимости в отношении местоположения границ и площади земель лесного фонда и отдельных лесных участков в его составе. В целом по Российской Федерации указанные расхождения касаются, по разным оценкам, от 1,7 до 8 млн. га, учтенных в лесном реестре в составе земель лесного фонда.

В результате на практике возникают споры, решаемые в судебном порядке, связанные с наложением, пересечением границ, двойным учетом земельных участков в составе земель различных категорий. Указанные проблемы и споры возникают в отношении:

– земельных участков, приобретенных на законных основаниях (в том числе пересечение границ которых с границами земель лесного фонда произошло в результате технических и кадастровых (с 01.01.17 - реестровых [3]) ошибок);

– самозахваченных, самовольно застроенных или приобретенных при иных нарушениях законодательства лесных участков из состава земель лесного фонда.

Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации в 2016 году был организован соответствующий мониторинг расхождений сведений вышеназванных государственных информационных систем.

По результатам мониторинга установлено, что значительное количество выявленных случаев нарушает права Российской Федерации как собственника земель лесного фонда и является основанием для возбуждения уголовных дел, т.к. нарушение публичных прав произошло в результате заведомо недобросовестных, предумышленных действий (в частности, самовольной застройки земельных участков из состава земель лесного фонда с последующим незаконным их переводом в земли населенных пунктов путем принятия неправомерных решений местных администраций).

В январе 2017 года Правительством РФ был внесен на рассмотрение Государственной Думой Федерального Собрания РФ законопроект «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров». Данный законопроект разработан в целях устранения несоответствия сведений,

носящих взаимоисключающий характер, в Едином государственном реестре недвижимости и государственном лесном реестре [4].

Законопроектом предлагается внести изменения в целый ряд законодательных актов Российской Федерации, в частности, в Земельный, Градостроительный и Лесной кодексы Российской Федерации, Федеральные законы «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», «О государственной регистрации недвижимости», предусматривающие введение механизма по устранению противоречий в сведениях Единого государственного реестра недвижимости в части принадлежности земельных участков к определенной категории.

Кроме того, в законопроекте делается попытка урегулировать порядок устранения пересечений границ земельных участков из состава земель лесного фонда с границами земельных участков, относящихся к землям иных категорий, поскольку в настоящее время описание таких земельных участков осуществляется различными способами и методами, что создает предпосылки возникновения многочисленных споров о правах, возникающих между различными землепользователями.

Предлагаемый законопроект: устанавливает безусловный приоритет Единого государственного реестра недвижимости над государственным лесным реестром, предусматривает презумпцию добросовестности всех правообладателей спорных земельных участков, зарегистрировавших свои права до 1 января 2017 года [5].

Такой подход не может быть признан обоснованным. В первую очередь следует иметь в виду, что проблема, решению которой посвящен законопроект, имеет первостепенное значение для густонаселенных регионов России. В таких регионах в подавляющем количестве случаев спорные земельные участки относятся к наиболее ценным в экологическом значении лесам – защитным лесам, в частности, зеленым и лесопарковым зонам, ограниченным в обороте и имеющим наиболее строгий правовой режим, обусловленный, в первую очередь, запретом капитального строительства и проведения сплошных рубок лесных насаждений.

Несложно спрогнозировать, что очевидным негативным последствием реализации законопроекта в представленной редакции станет существенное снижение правовой защиты лесов (как экологической системы), особенно лесов, расположенных в непосредственной близости от населенных пунктов; вовлечение большей части спорных земельных участков в интенсивный гражданский оборот в целях жилищного строительства; невозможность включения спорных территорий лесов в состав лесопарковых зеленых поясов, и, как следствие, безвозвратное уничтожение расположенных на них лесных насаждений.

С учетом вышеизложенного, можно констатировать, что законопроект в представленной редакции снижает степень правовой защиты наиболее ценных видов защитных лесов и, как нам кажется, нуждается в существенной переработке.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 01.05.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Приказ Рослесхоза "Об утверждении Порядка ведения государственного лесного реестра" [Электронный ресурс]: от 30.05.2011 N 194. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" [Электронный ресурс]: от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Проект федерального закона № 90991-7 «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров», внесенный Правительством Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf>
5. Заключение комитета-соисполнителя (Комитета по аграрным вопросам) на проект федерального закона № 90991-7 «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=90991-7](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=90991-7)

## **УЖЕСТОЧЕНИЕ САНКЦИЙ ЗА АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

Бедрина С. А., Шутемова Н. Л.  
Уральский государственный горный университет

Перед органами государственной власти стоит очень важная задача – это повышение результативности мер государственного управления. Для решения такой задачи зачастую требуется применение новых форм и методов работы, а также усовершенствование уже имеющихся.

Государственный земельный надзор на территории Российской Федерации осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок, которые в свою очередь осуществляются в форме принятия предусмотренных законодательством мер по пресечению и устранению последствий выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства[1].

В наибольшей степени всегда стоял вопрос, почему количество выявленных нарушений с каждым годом увеличивается. Одной из причин является то, что чаще всего граждане не знают законов и плохо осведомлены об оформлении земельных участков.

К концу 2014 года штрафы за нарушения назначались в минимальных размерах. Прежние штрафы не побуждали нарушителей к прекращению противозаконных действий, в большинстве случаев выгоднее было платить штрафы, размеры которых несравнимы со стоимостью полученной выгоды[1]. Возникла потребность ужесточить надзорные и штрафные санкции, и установить дифференцированные сумм штрафов, поставив их в зависимость от кадастровой стоимости земли.

Новый порядок организации и проведения проверок при осуществлении государственного земельного надзора вступил в силу с 01.01.2015 [1]. В Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации по некоторым статьям внесены следующие изменения:

В статью "Самовольное занятие земельного участка" включили расшифровку понятия самовольного захвата земельного участка или его части, усилили ответственность, теперь штраф составляет до 1,5 % кадастровой стоимости захваченного земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей для граждан и до 2 % кадастровой стоимости захваченного земельного участка, но не менее 20 тысяч рублей - для должностных лиц. Для юридических лиц предусмотрена ответственность в виде административного штрафа в размере до 3 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 тысяч рублей. Если кадастровая стоимость не определена, то за захват земельного участка грозит административный штраф в двойном размере от максимального порога штрафа по кадастровой стоимости.

За "Самовольное занятие лесных участков" штрафы составляют до 50 тысяч рублей для граждан и до 300 тысяч рублей для юридических лиц. Должностных лиц могут оштрафовать на сумму до 100 тысяч рублей.

В статье за "Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв" штрафы для граждан возросли до 50 тысяч рублей, а для юридических лиц - до 700 тысяч рублей, по обоим пунктам статьи.

По статье за "Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению" штрафы привязали к кадастровой стоимости участка.

За "Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль" говорится, что за невыполнение в установленный срок предписаний об устранении нарушений влечет наложение штрафа на граждан в размере от 10-20 тысяч рублей; на должностных лиц - от 30-50 тысяч рублей или дисквалификацию последних на срок до 3 лет; на юридических лиц - от 100-200 тысяч рублей" [2].

Законодательство изменили в связи с тем, что раньше не учитывался реальный ущерб, который причинялся в результате совершения правонарушения, так как он не отражал настоящую стоимость земли.[3] В качестве примера можно привести Республику Тыва город Кызыл и их результаты в ходе проведения проверок по земельному законодательству за 2015 год.

По результатам направленных материалов муниципального земельного контроля за использование земельных участков не по целевому назначению по ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ в 2015 году привлечено к административной ответственности 15 нарушителей (в 2014 году-12 нарушителей). Общая сумма штрафов составляет 137076, 89 рублей, в то время как в 2014 году та же сумма штрафов составляла 17500 рублей. Это в 7,8 раза больше предыдущего года. Такое увеличение объясняется тем, что с 20 марта 2015 года в силу вступили изменения в КоАП РФ, предусматривающие заметное увеличение размеров штрафных санкций [4].

По Российской Федерации эффективность государственного земельного надзора за 2015 год, также увеличилась. Сумма наложенных штрафов возросла до 921 млн. руб., что в 2,5 раза больше, чем годом ранее. Таких результатов удалось достигнуть, в первую очередь, благодаря новому порядку исчисления штрафов.[3] Также, в настоящее время, нередко используется практика в виде изъятия земельного участка, например, за использование земли не по целевому назначению, нерациональное использование, ухудшению экологической обстановки. Такие меры существенно влияют на дальнейшее поведение правообладателей земельных участков и стимулируют других собственников в дальнейшем не нарушать закон, изучать соответствующие статьи земельного законодательства, вовремя оформлять права на земельные участки, использовать земельные участки в соответствии с видами разрешенного использования, чтобы избежать нарушений, а значит, и штрафных санкций.

Если граждане или юридические лица предполагают, что используют земельные участки с нарушением земельного законодательства, то им следует обратиться в органы местного самоуправления или в органы государственной власти субъекта для оформления земельного участка. В случаях выявления несоответствий границ земельного участка данным Государственного кадастра недвижимости, следует обратиться в органы кадастрового учета (кадастровую палату) и в случае необходимости устранения нарушения для проведения кадастровых работ, обратиться к кадастровым инженерам.

В последнее время совершены положительные шаги в области совершенствования государственного надзора за охраной и использованием земель. Действующий Земельный кодекс Российской Федерации ставит государственный земельный контроль на первое место среди видов земельного контроля, тем самым, подчеркивая его важность и актуальность в условиях рынка. В то время как Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях повышает ответственность землепользователей за правонарушения в области охраны и использования земель.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 09.03.2016) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Бедрина С.А., Григорьева А.С. Эффективные изменения в решении актуальной проблемы соблюдения земельного законодательства // Инновационная деятельность: теория и практика. Научно-практический журнал. 2016. №5(1). С. 2-7.
4. О результатах осуществления государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель на территории города Кызыл за 2015 год // Росреестр URL [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/>



## АСПЕКТЫ ВЫСОТНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

Окладных Я. А., Сапаева В. А.

Научный руководитель: Головина Е. М., старший преподаватель  
Уральский государственный горный университет

Одной из перспективных градообразующих форм застройки, многократно повышающей эффективность использования территории и создающей структуру визуальных акцентов и связей, является высотное домостроение. Высотное домостроение сегодня активно развивается. Высотки возводятся в рекордные для такого масштабного строительства сроки.

В XIX веке в связи с резким увеличением городского населения впервые в истории человечества возникла проблема нехватки территорий под возведение новых зданий. С развитием промышленности начался поток населения из сельских районов в города, быстро превращающиеся в крупные индустриальные и финансовые центры.

Высотное здание может быть отдельно стоящим или примыкать к другим высоким зданиям, образуя, комплекс зданий. В обоих случаях здание представляет собой обособленный объект, что не мешает будущему формированию интегральной части городского комплекса, в котором жилье и деловые центры объединяются системами многоуровневых коммуникаций. Высотные здания могут быть разделены на два основных типа: многофункциональные и специализированные.

В практике строительства наиболее распространенными высотными специализированными зданиями являются жилые, гостиничные, административные.

Высотные многофункциональные здания могут включать все помещения, проектируемые в специализированных зданиях. Их примерами могут служить большинство из возводимых в Москва Сити.

Определение высотности и степени развития здания в плане является достаточно сложным процессом выбора объемно-планировочного решения. Многие факторы должны быть при этом учтены: с одной стороны, пожелания инвестора, с другой – особенности градостроительной ситуации, ландшафт участка, характерные видовые точки восприятия объекта проектирования.

Высотные здания имеют специфику, существенно отличающую их от традиционных домов повышенной этажности и многоэтажных зданий. К числу основных особенностей высотных зданий относятся:

- значительные величины нагрузок на несущие конструкции и на основания;
- высокое значение горизонтальных (в первую очередь ветровых) нагрузок;
- тщательный подбор материалов конструкций;
- повышенная значимость воздействия природных (воздушные потоки, сейсмичность, температура и т.д.) и техногенных (вибрации, аварии, пожары, локальные разрушения) факторов на безопасность строительства и эксплуатации;
- сложные решения внутренних инженерных систем и коммуникаций, сопровождающиеся созданием дополнительных инженерных узлов, что обусловлено высотой здания;
- повышенные требования в вопросах обеспечения комплексной безопасности, включая и пожарную, предполагают использование технических решений качественно иного уровня, влияющие на выбор как объемно-планировочных, так и конструктивных решений.

Вышеперечисленные аспекты необходимо учитывать при выборе конструктивной схемы высотного здания и проектировании несущих конструкций.

Важный момент — составление проектной документации и ее согласование в уполномоченных инстанциях. Каждое высотное здание является уникальным объектом, для которого пишутся и утверждаются специальные технические условия, выполняющие роль нормативной базы для проектирования данного объекта.

Так же следует обратить внимание на необходимость проведения инженерно-геологические, инженерно-гидрогеологические и геофизические изыскания на земельном участке под строительство. В состав изыскательских работ входит бурение глубоких скважин, использование сложных полевых и лабораторных методов изучения свойств грунтов, геофизических и гидрогеологических исследований, которое включает в себя изучение:

- сейсмической активности или напряжений пород природного и техногенного происхождения в регионе строительства;
- присутствие источников грунтовых вод, подземных рек, пльвунов, карстовых пустот и других подземных аномалий;
- проходящие в непосредственной близости транспортные коммуникации, тоннели метро, газо- и водопроводы и другие объекты, которые могут либо повлиять на целостность фундамента, либо пострадать в результате неизбежной усадки грунта.

При выборе земельного участка для возведения высотного здания особое внимание уделяют инженерно-геологическим работам и их оценке. В системе «высотное здание–фундаменты–основание» наиболее нагруженными конструкциями являются конструкции подземной части, на которые передаются все действующие на здание вертикальные, ветровые (или сейсмические) нагрузки.

С развитием высотного строительства было разработано несколько конструктивных систем: каркасная с диафрагмами жесткости, рамно-каркасная, бескаркасная с перекрестно-несущими стенами, ствольная, каркасно-ствольная, коробчатая (оболочковая), ствольно-коробчатая. Выбор той или иной конструктивной схемы зависит от ряда факторов, в числе которых: высота здания, условия строительства (сейсмичность, грунтовые особенности, ветровые воздействия), архитектурно-планировочные требования. Также повышение жесткости зачастую достигалось путем применения формы конуса к зданию (советское высотное домостроение).

При проектировании и строительстве высотных зданий широкое применение получили три типа фундаментов: свайные, плитные и плитно-свайные.

С развитием технологий и усложнением возводимых объектов возросли требования к бетонам. Так, в Москве, проектирование сооружений с большим числом этажей все чаще происходит с применением более современного бетона - классов С60-С80.

Без современных технологий модификации бетонов, обеспечивающих необходимую морозо-, огне-, ударостойкость и долговечность при агрессивных воздействиях, в высотном строительстве не обойтись. Современные модифицированные бетоны обладают уникальными характеристиками.

Также в вопросе высотного домостроения есть аспект, из-за которого застройка высотками мелких городов представляется невозможной. Это отсутствие необходимого оборудования: автоматических установок пожаротушения, систем автоматической пожарной сигнализации, средств противодымовой защиты.

Мы остановились лишь на отдельных аспектах возведения высоток. Так как технологии не стоят на месте. В высотном строительстве будут способствовать освоение новых методов возведения зданий, создание и внедрение современных технологий, систем комплексной механизации технологических процессов приготовления, доставки, подачи и укладки бетонной смеси.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Теличенко, В. и др. «Технологические особенности возведения высотных зданий // Высотное строительство». – 2008. – № 2.
2. ТКП 45–1.03–109–2008 "Высотные здания из монолитного железобетона. Правила возведения".
3. urbanlook.ru «Фундаменты небоскрёбов: на чём стоят высочайшие здания мира»
4. С. С. Каприелов; А. В. Шейнфельд; Г. С. Кардунян, Ю. А. Киселева; О. В. Пригоженко «Новые бетоны и технологии в конструкциях высотных зданий // Высотные здания, № 5», октябрь-ноябрь 2007 г., с. 94-101.

## АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЫ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА В ПЕРИОД С 1972 ДО 2025 ГОДА

Блинова В. А., Плотникова Т. Д., Колчина М. Е.  
Уральский государственный горный университет

Вопросы организации транспортной системы крупнейших городов (мегаполисов) в условиях быстро растущего парка автомобилей и, соответственно, транспортного потока являются наиболее важными при создании устойчивой системы развития территорий. В этой связи, проведенные в данной статье исследования, являются насущными и актуальными.

Показателями наличия транспортной проблемы в Екатеринбурге в настоящее время являются пробки на дорогах и аномальная экологическая ситуация (загазованность, пыль, грязь). Это вызвано активным ростом города начиная с 30-х годов прошлого столетия, особенно в последние годы. На протяжении всего периода городские власти пытаются реорганизовать транспортную систему, но проблема как снежный ком, все только увеличивается.

Основным документом, содержащим пути решения транспортных проблем и предложения по совершенствованию улично-дорожной сети населенного пункта, является генеральный план. Сегодня в Екатеринбурге действует генеральный план, утвержденный Решением Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 г. № 60/1. Он является действительным до 2025 года. Основой данного документа служит Стратегический план развития Екатеринбурга, разработанный в 2001-2002 годах и утвержденный Решением Екатеринбургской городской Думы от 10.06.2003 № 40/6 "О Стратегическом плане Екатеринбурга". За предыдущую точку отчета взят Генеральный план Свердловска 1972 года.

Целью данной статьи является проанализировать современное состояние улично-дорожной сети города в части реализации основных положений Генерального плана 1972 г. и Генерального плана 2004 г.

Генеральным планом 1972 г. планировалось создание кольцевых дорог, которые позволят грузовому транзитному транспорту осуществлять движение, не заезжая в населенный пункт. Предусмотрено создание трасс непрерывного и скоростного движения, направленных к центру города. Планировка города и реорганизация транспортной системы, в том числе реконструкция центральной части, была основана на прогнозных расчетах роста численности жителей Свердловска и автомобильного парка (170 машин на 1000 жителей). В данном документе запланировано строительство метрополитена.

В генеральном плане 2004 г. система транспорта и улично-дорожной сети города запроектирована с учетом обеспечения удобных и безопасных транспортных связей со всеми территориальными зонами и планировочными районами, объектами пригородной зоны, внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети, чтобы обеспечить комфортное проживание жителей как в центральных, так и в отделенных районах города. Предусматривается развитие улично-дорожной сети с 866 до 1625 км, планируется создание сети "колец" в городе и вокруг него, а также новых улиц и транспортных развязок, в частности:

- вынос транзитного и грузового транспорта за пределы города, продолжение строительства Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороги (ЕКАД);
- формирование срединного кольца для обеспечения пропуска грузопотоков в промрайоны минуя жилые территории по улицам: Токарей – Бебеля – Халтурина – Автомагистральная - Турбинная – Раевского – Новгородцева – Онуфриева - Дерябиной;
- формирование периферийного кольца (ПК) предлагается по улицам: Машиностроителей, Баумана-Краснофлотцев, Слободской, Чистой, через Нижне-Исетский пруд, Уктусский лесопарк, Предельной, Академика Сахарова, Виз-Правобережному, через Верх-Исетский пруд на Надеждинскую.

- формирование малого защитного кольца центра по улицам: Челюскинцев – Московская – Фурманова – Ткачей – Восточная с целью снижения нагрузки в центральной части города и пропуска транспорта, транзита по отношению к центру;

- строительство магистральных улиц для обеспечения устойчивых транспортных связей отдаленных районов города с общегородским центром;

- строительство транспортных развязок в разных уровнях на городских дорогах и магистральных улицах для повышения пропускной способности улиц и дорог, обеспечения безопасности и повышения скорости передвижений.

Также генеральный план предусматривает:

- реконструкцию существующих улиц и дорог;

- создание сети пешеходных улиц и площадей для обеспечения безопасности пешеходного движения;

- строительство в центральной части города, в зонах общегородского центра, сети крупных паркингов для хранения автотранспорта;

- строительство многоэтажных наземных и подземных гаражей и автостоянок для решения проблемы хранения личного автотранспорта;

- строительство комплексов авто сервисных услуг (автозаправки, автомойки, станции технического обслуживания и т.д.).

Всё это несомненно сделает наш город лучше, более комфортным для передвижения как автомобилистов, так и пешеходов.

К настоящему времени часть решений выше упомянутых Генеральных планов реализовано. Строительство ЕКАД завершается. Трассы непрерывного и скоростного движения существуют и действуют. Построена первая очередь метрополитена. Самые грандиозные планы 1972 года оказались вполне реалистичным. Имеются, конечно, и нереализованные моменты, но их решение предусмотрено в Генеральном плане 2004 г. Например, в предыдущем генеральном плане было задумано соединить проспект Ленина и улицу Татищева, сделать центральную улицу города настоящей магистралью. Это пункт не был реализован. При этом, данное предложение имеет важное значение – его перенесли в новый генеральный план и сегодня оно осуществляется. Учитывая постоянно увеличивающийся транспортный поток автомобилей предусматривается увеличение ЕКАД, к нему добавляется еще 35км. При этом, некоторые решения, запланированные предыдущим генеральным планом, не могут быть реализованы. Например, преобразование малого городского кольца (Московская-Челюскинцев-Восточная-Ткачей-Белинского-Фурманова,) в магистраль непрерывного движения невозможно из-за плотности городской застройки. Таким образом, малое кольцо теперь будет рассматриваться как магистраль регулируемого движения с возведением развязок и подземных переходов только в тех местах, где это возможно. При этом, на малом кольце в качестве «непрерывных» рассматриваются транспортные узлы «Космонавтов-Челюскинцев-Восточная», «Московская-Фурманова-Большакова», «Челюскинцев-Ельцина» и «Ткачей-Восточная». На Срединном и Периферийном кольцах построены развязки, выполнен ремонт на различных участках Срединного кольца, закончена реконструкция южной полосы движения объездной дороги.

К настоящему времени в Екатеринбурге много сделано в части нормализации транспортного движения, но остается много проблем в качественном состоянии улиц и дорог. Причины срыва сроков ремонта и реконструкции довольно веские, так как в автомобилизированном городе сложно надолго перекрывать движение.

В целом, можно сказать, что в XXI веке город Екатеринбург идет в ногу со временем, с большой скоростью адаптируется к сегодняшнему ритму, расширяется и становится комфортным для жизни населения.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Генеральный план города Екатеринбурга, который утвержден Решением Екатеринбургской государственной Думой от 06.07.2004г. №60/1

2. Генеральный план Свердловска 1972 года (Н.С. Алфёров, Г.И. Белянкин, А.Г. Козлов, А.Э. Коротковский СВЕРДЛОВСК (строительство и архитектура) Генеральный план реконструкции и развития Свердловска на 1970-2000 гг.

## КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА МАШИНО-МЕСТО

Мироненко Е. Ю., Колчина Н. В.  
Уральский государственный горный университет

3 июля 2016 г. был принят Федеральный закон № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 315), который вносит существенные поправки не только в Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ), но и Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК РФ), ФЗ «Об ипотеке», а также в 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Важнейшим изменением является признание машино-места недвижимостью.

Так, согласно пп. 6 п. 1 ст. 4 ФЗ № 315, под машино-местом подразумевается «предназначенная исключительно для размещения транспортных средств индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке». Такое определение появилось в п. 29 ст. 1 ГрК РФ [1]. Изменения вступили в силу с 1 января 2017 года.

Теперь машино-место является объектом недвижимости и подлежит учету в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Главным документом-основанием для государственного кадастрового учета такого объекта является технический план, который подготавливается на основании сведений, содержащихся в:

- разрешении на ввод в эксплуатацию здания (сооружения), в котором расположено машино-место;
- проектной документации здания (сооружения), в котором расположено машино-место;
- проекте перепланировки и акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки [3].

Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания (сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам этого машино-места [3].

Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо владельцем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа, а также расстояний между характерными точками границ машино-места. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования. [2]

По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток. Также по желанию правообладателя характерные точки границ машино-места могут быть дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола [2].

В отношении машино-места устанавливаются следующие размеры:

- минимально допустимые размеры - 5,3 x 2,5 м.
- максимально допустимые размеры - 6,2 x 3,6 м. [4].

Согласно ФЗ № 315 объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу данного закона, признается машино-местом. Не требуется замены ранее выданных

документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРН в отношении данного объекта недвижимости. Полученные до дня вступления в силу ФЗ № 315 документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества и в которых в качестве вида объекта недвижимого имущества указывается машино-место, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления. Границы указанного объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным ФЗ № 218 [2].

Также, в п. 1 ст. 6 ФЗ №315 говорится о том, что в случае, если до дня вступления в силу ФЗ № 315 в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями ФЗ №218, а также зарегистрировать право собственности на машино-место [2].

Для постановки машино-места на кадастровый учет необходимо подтвердить свое право на него, предоставив в Росреестр соглашение всех сосособственников или решение общего собрания, которым определен порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Если ни соглашения, ни решения нет, в этом случае для выдела своей доли придется получить согласие иных участников долевой собственности. Как только будут выделены в натуре и зарегистрированы все имеющиеся машино-места общая долевая собственность на помещение, в границах которого они расположены, прекращается. Общим будет являться только имущество, оставшееся после выдела долей, и необходимое для прохода или проезда к машино-местам. Парковки, расположенные на придомовой территории, относятся к общедомовому имуществу и оформляются как доля в праве общей собственности.

Для изучения данной темы было задано несколько вопросов сотруднику агентства недвижимости. Вопросы касались осуществления сделки купли-продажи машино-места в новых многоквартирных домах. К сожалению, точной информации об оформлении сделки не было предоставлено, ссылаясь на то, что машино-место, как самостоятельный объект недвижимости, существует совсем недавно. В связи с этим, застройщики больше заинтересованы в продажах квартир, нежели машино-мест.

Чтобы сотрудники агентств недвижимости и кадастровые инженеры могли получить базовую информацию о постановке на учет и регистрации права собственности машино-мест, а также купли-продажи и иных сделок с ними, можно применить следующие методы:

- 1) проводить постановку на государственный кадастровый учет машино-мест одновременно с постановкой здания и помещений в нем;
- 2) машино-место покупать при долевом строительстве совместно с квартирами;
- 3) разработать для физических лиц наглядную информацию, где будет прописана основная информация по осуществлению сделок, регистрации права собственности и кадастрового учета машино-мест. Чтобы люди знали, с чего им начинать и в какие органы обращаться для решения своего вопроса;
- 4) организовать форум на сайте Росреестра, где специалисты смогут отвечать инженерам на их вопросы, связанные по данной теме.

## **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017).
2. Федеральный закон "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 03.07.2016 N 315-ФЗ (последняя редакция).
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция).
4. Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места" (Зарегистрировано в Минюсте России 22.12.2016 N 44872).

## ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

Лошманова Е. Г.

Научный руководитель: Колчина Н. В., старший преподаватель  
Уральский государственный горный университет

Кадастровой деятельности в современном обществе отведена особая роль, целью которой является учет всего существующего недвижимого имущества в государственных информационных источниках, определение необходимых для такого учета характеристик объекта недвижимости, осуществление необходимых процедур по согласованию местоположения того или иного объекта недвижимости, а также иные действия, которые входят в обязанности кадастрового инженера, установленные Федеральным законом «О кадастровой деятельности» [1]. Стоит отметить, что все вышеперечисленные полномочия в соответствии с пунктом 4 статьи 1 Федерального закона «О кадастровой деятельности» передаются исключительно кадастровому инженеру. Данный факт подчеркивает всю важность работ, осуществляемых таким лицом, это означает большую ответственность, которая возлагается государством на кадастрового инженера, что в свою очередь требует высокую квалификацию и страхование деятельности.

Высокая квалификация кадастрового инженера достигается путем определения основных критериев, которым должно удовлетворять физическое лицо:

- наличие гражданства Российской Федерации;
- наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается законодательством РФ или направление обучение претендента обеспечивает необходимую для осуществления кадастровой деятельности базу;
- прохождение стажировки, которая заключается в осуществлении претендентом обязанностей кадастрового инженера в качестве помощника действующего кадастрового инженера;
- успешное прохождение теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;
- отсутствие наказания в виде дисквалификации за доказанное нарушение законодательства, связанного с осуществлением кадастровой деятельности, список которых утвержден Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления [1].

Членство в саморегулируемых организациях (СРО) кадастровых инженеров подразумевает объединение лиц, являющихся кадастровыми инженерами, в одну группу. Данное решение было необходимым для обеспечения взаимодействия между кадастровыми членами на профессиональном уровне, для обеспечения законных интересов, как кадастровых инженеров, так и других лиц, чьи интересы пересекаются с кадастровой деятельностью, что положительно скажется на качестве оказываемых услуг всех участников такого объединения. Основы регулирования деятельности на территории РФ любой СРО формируется следующими нормативно-правовыми актами: Гражданский кодекс РФ; Налоговый кодекс РФ; Федеральный закон «О саморегулируемых организациях»; ПП РФ «Об утверждении порядка ведения государственного реестра саморегулируемых организаций» и других документов, которые имеют отношение к СРО. Из документов, приведенных выше, можно узнать ключевые правовые вопросы, которые возникают в деятельности любой СРО, а также описание основных внутренних процедур, возникающих в процессе деятельности. Из Федерального закона «О саморегулируемых организациях» можно выделить следующее определение:

«Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил

указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил» [2]. Что касается условий саморегулирования, оно осуществляется при объединении субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в рамках СРО, в рамках исследуемой темы основой объединения кадастровых инженеров является профессиональная деятельность.

Конкретику в вопросе регулирования деятельности любой СРО кадастровых инженеров вносит Федеральный закон «О кадастровой деятельности», в рамках которого формируются следующие определения:

- основные свойства СРО кадастровых инженеров, принципы ее создания, определение статуса, требования к таким организациям; функции, права и обязанности таких организаций (статья 30);

- описание структуры СРО кадастровых инженеров, путем обозначения органов, входящих в состав такой организации, описание порядка и правил действия этих органов (статья 30.1);

- формирование правил ведения реестра членов СРО кадастровых инженеров осуществляется СРО кадастровых инженеров, а также порядка предоставления таких сведений (статья 30.2);

- формирование понятия «национальное объединение», которое подразумевает членство более пятидесяти процентов СРО кадастровых инженеров, сведения о которых хранятся в государственном реестре. Формирование основных прав и обязанностей национального объединения, ее структуры, компетенции и порядка ее создания (статья 30.3);

- и иное, предусмотренное Федеральным законом «О кадастровой деятельности» [1].

При изучении всех вышеуказанных определений, которые даются всеми нормативно-правовыми актами, связанными с деятельностью СРО кадастровых инженеров, можно выделить цели, которые преследует данная организация в ходе своей деятельности: создание профессионального объединения кадастровых инженеров, что создаст единое рабочее пространство для всех специалистов в структуре СРО; повышение качества оказываемых услуг, которые предоставляются кадастровыми инженерами в процессе осуществления кадастровой деятельности; информирование участников организации в области кадастровой деятельности в режиме реального времени, что позволит участникам быть в курсе любых изменений, касающихся их деятельности; выработка правил и стандартов профессиональной деятельности кадастровых инженеров, являющимися обязательными для выполнения всеми членами СРО кадастровых инженеров.

Как следствие СРО кадастровых инженеров может осуществлять деятельность, связанную с представлением законных интересов своих членов; осуществлять разработку внутренних документов, целью которых будет поднятие качества деловой и профессиональной этики; осуществлять контроль над деятельностью своих членов и многое другое, что не противоречит законодательству РФ. С другой стороны, на кадастрового инженера накладываются большие экономические и юридические обременения, связанные как со страхованием гражданской ответственности, так и оплатой членских взносов в пользу СРО, что является отталкивающим обстоятельством для начинающих и практикующих кадастровых инженеров. Для уменьшения затрат со стороны кадастрового инженера необходимо инициировать уменьшение суммарных затрат, которое возможно осуществить путем отмены страхования гражданской ответственности, а возможные по данному вопросу выплаты возложить на фонды СРО кадастровых инженеров, членом которой является лицо, ранее подлежащее обязательному страхованию гражданской ответственности.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ [Электронный ресурс] (ред. от 01.01.2017) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ [Электронный ресурс] (последняя редакция) «О саморегулируемых организациях». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».



## ПОЛУЧЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Гайсина А. С.

Научный руководитель Коновалов В. Е., к.т.н., доцент  
Уральский государственный горный университет

Федеральный закон от 21.07.2014 № 234-ФЗ внес изменения в Земельный кодекс, расширяющие права инспекторов органов государственного земельного надзора [1]. В частности, теперь им предоставлено право на административное обследование объектов земельных отношений. С целью использования при составлении ежегодных планов проведения плановых проверок соблюдения земельного законодательства, а также проведение внеплановых проверок осуществляется административное обследование объектов земельных отношений в соответствии с правилами проведения административного обследования объекта земельных отношений. Рассматриваемая административная процедура заключается в исследовании состояния объекта земельных отношений и способов его использования. Источниками информации являются:

- сведения государственных и муниципальных информационных баз данных;
- открытые и общедоступные информационные ресурсы;
- архивные фонды;
- информация, полученная при реализации государственного мониторинга земель;
- документы, подготовленные в результате проведения землеустройства;
- информация, полученная дистанционными методами (дистанционным зондированием (аэрокосмической съемкой, аэрофотосъемкой);
- почвенное, агрохимическое, фитосанитарное, эколого-токсикологическое обследования;
- информация, полученная при визуальном осмотре и другие методы сбора данных.

Базы данных в зависимости от принадлежности формы социального управления классифицируются на:

- государственные базы данных (сведения формируются и используются в органах государственной власти);
- муниципальные базы данных (создаются для реализации муниципальных функций и входящих в предмет ведения органов местного самоуправления).

Государственные информационные ресурсы являются открытыми и общедоступными. Исключение составляет документированная информация, отнесенная законом к категории ограниченного доступа (ст. 10 Закона об информации) [2].

Государственные информационные ресурсы – это ресурсы, которые как элемент имущества находятся в собственности государства.

Государственные ресурсы делятся на следующие группы:

- федеральные ресурсы;
- информационные ресурсы, находящиеся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ;
- информационные ресурсы субъектов РФ.

Государственные информационные ресурсы обеспечивают выполнение задач государственного управления; обеспечения прав и безопасности граждан; поддержки социально-экономического развития страны, развития культуры, науки, образования и т.д.

Архивный фонд РФ находится в ведении Федеральной архивной службы. Постоянное хранение архивных документов осуществляют государственные и муниципальные архивы, государственные музеи и библиотеки, учреждения системы РАН. Временное хранение архивного фонда документов осуществляют министерства, ведомства, учреждения, организации и предприятия, отнесенные установленным порядком к источникам комплектования государственных и муниципальных архивов.

Мониторинг имеют право осуществлять только государственные органы управления земельным фондом РФ, порядок осуществления устанавливается Правительством РФ. Мониторинг земель является составной частью мониторинга состояния окружающей природной среды, входит в Единую государственную систему экологического мониторинга (ЕГСЭМ) и проводится в соответствии с федеральными, региональными и местными программами. Данные полученные в ходе проведения мониторинга, систематизируются, накапливаются и передаются на вечное хранение в государственный фонд, а также ежегодно обобщаются и используются для подготовки ежегодного Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации [3].

Объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон. Землеустроительная документация - документы, полученные в результате проведения землеустройства. Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при осуществлении мониторинга земель [4].

Материалы дистанционного зондирования получают в результате неконтактной съемки с летательных воздушных и космических аппаратов, судов и подводных лодок, наземных станций. Получаемые документы очень разнообразны по масштабу, разрешению, геометрическим, спектральным и иным свойствам. Вид документов зависит от высоты съемки, применяемой аппаратуры, а также от природных особенностей местности, атмосферных условий. Главные качества дистанционных изображений, особенно полезные для составления карт, – это их высокая детальность, одновременный охват обширных пространств, возможность получения повторных снимков и изучения труднодоступных территорий.

Федеральным законом "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон) [5] проведение почвенных, агрохимических, фитосанитарных и эколого-токсикологических обследований и мониторинга плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения определено одним из основных направлений агрохимического обслуживания. Этим Законом в области обеспечения плодородия почв определены в качестве важнейших научные исследования по разработке показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения с учетом природно-сельскохозяйственного районирования земель, а также методик оценки состояния земель сельскохозяйственного назначения и учета показателей состояния их плодородия.

Выявление нарушений земельного законодательства при проведении административного обследования объектов земельных отношений является лишь основанием для проведения внеплановой проверки. Окончательные выводы о нарушениях и привлечении нарушителей к ответственности делаются только по результатам проверки.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Дамдын О. С. Понятие, задачи и виды мониторинга земель // Молодой ученый. — 2012. — №1. Т.2. — С. 165-166.
4. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
5. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

## ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гришенкова А. А.

Научный руководитель Шипилова Е. В., старший преподаватель  
Уральский государственный горный университет

Участок для строительства представляет собой часть поверхности земли, границы которого были удостоверены в установленном законодательством порядке. Порядок предоставления земельного участка, который находится в государственной или муниципальной власти, прописан в Земельном кодексе Статья 39.18 Отдельные положения содержатся в Гражданском кодексе.

Земельный участок для индивидуального жилищного строительства предоставляется гражданам на правах договора аренды и собственности.

Минимальный и максимальный размер земельных участков закрепляется по усмотрению местных властей. Они зависят от региона предоставления земельных участков под жилищное строительство, наличие свободных земель, экономической ситуацией в регионе и прочих факторов. Стандартно минимальный размер составляет 3 сотки, а максимальный до 1,5 тысяч кв. м.

В земельном законодательстве предусматривается две процедуры предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство: без торгов и с проведением аукциона. [1]

Основаниями предоставления земель без торгов служат:

- Продажа земли (п.2 ст. 39.3 ЗК РФ);
- Предоставления участка бесплатно (ст. 39.5 ЗК РФ);
- При заключения договора аренды без торгов (ст. 39.6 ЗК РФ);
- Предоставление участка в безвозмездное использование (ст. 39.14 ЗК РФ).

В остальных случаях происходит проведение аукциона. Заинтересованное лицо подготавливает схему расположения участка и обращается с заявлением о желании приобрести конкретный участок для индивидуального строительства в администрацию соответствующего района. Если заявление не соответствует установленной форме или к нему не были приложены все необходимые документы, то заявителю предоставляется отказ в письменном виде.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. [1]

В случае, если по истечению тридцати дней со дня опубликования извещения заявления других претендентов не поступили, то исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении этого земельного участка для индивидуального жилищного строительства заявителю.

Заинтересованное лицо проводит кадастровые работы для образования участка или уточнения его границ при помощи кадастрового инженера. На это отводится два года после получения предварительного согласования. При проведении данных работ устанавливаются границы земельного участка на местности и готовится их план, при необходимости устанавливаются межевые знаки. Определяются технические условия по подключению к инженерным сетям. Земельный участок становится на государственный кадастровый учет.

Далее в уполномоченный орган подается новое заявление с просьбой предоставить участок земли. Решение об отказе или предоставлении земли принимается в 30-дневный срок. При положительном решении муниципальные власти готовят проекты договоров аренды или купли-продажи. Если договор аренды заключается на сроки более года, то он должен быть зарегистрирован в Росреестре. Если же он бессрочный, то оформление не нужно. После

строительства дома на земле права собственности на постройку необходимо оформить в Росреестре.

Если же произошло поступление заявлений от других заявителей, то проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка или продаже его в собственность. Правила проведения аукционов по продаже прав на заключение договора аренды или продаже земельных участков закреплены в Постановлении Правительства РФ от 11.11.2002 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков». Исходя из этого Постановления, основной смысл аукциона сводится к тому, что претендент должен предложить наивысшую цену арендной платы или покупки интересующего его земельного участка, что требует не только знание стоимости участков в рассматриваемой местности, но и платежеспособности своих предполагаемых конкурентов. [2]

К участку власти обязаны подвести все необходимые коммуникации: газ, воду, свет. Создаются все условия для строительства здесь жилой постройки для постоянного проживания. Поэтому важным условием владения землей под индивидуальное жилищное строительство выступает ее целевое применение.

Обычно первоначально выделенный пользователю земельный участок под индивидуальное жилищное строительство оформляют как обычный арендный договор с оговоркой о возможности передачи ее в собственность. Но при условии строительства здесь жилого дома в течение трех лет она переводится в собственность. Если же строение не будет возведено и зарегистрировано в установленном законом порядке, то земля изымается в муниципальную собственность или будет передана более активным пользователям.

В том случае, если земельный участок под индивидуальное жилищное строительство не используется по своему целевому назначению, на ее владельца могут наложить административный штраф. Например, если он решит открыть в доме мини-гостиницу или магазин, то есть построит не индивидуальный частный дом в целях постоянного проживания, а извлечения прибыли. Конечно, на земле под ИЖС можно в дальнейшем заниматься садоводством, выращиванием овощей и использовать дом как дачу, но использовать землю только под эти цели нецелесообразно.

Установленная законодательством процедура ведения аукциона, слишком сложна. Информация о свободных земельных участках для ИЖС не относится к категории «свободного доступа», а потому граждане не имеют сведений о наличии и местоположении свободных земельных участков. Узнав из извещения о существовании такого участка, конкуренты заявителя обращаются в местную администрацию с заявлением о своем желании получить этот земельный участок. Если заявитель, вложивший некоторую сумму в подготовку проекта границ участка и уже психологически настроившийся на получение его в аренду, сможет договориться с конкурентами, то они отзывают свои заявки и он заключает договор аренды с местной администрацией. Если же им не удастся договориться, то орган местного самоуправления вправе назначить проведение аукциона, на котором может победить не заявитель, а его конкурент.

Очевидно, что необходимо найти выход из сложившейся ситуации. Моим предложением решения данной проблемы является формирование местной администрацией уже готовых земельных участков, подготовка проекта границ участка, а после выставление на аукцион для все желающих.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016); [Электронный ресурс]: – Доступ из СПС «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
2. Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011) "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков"; [Электронный ресурс]: – Доступ из СПС «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

## **АКТУАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Ильичева А.О., Ершова Т.Л.

Уральский государственный горный университет

Вопросы кадастрового учета являются достаточно сложными: это и двойное регулирование кадастровой стоимости, и определение размера кадастровой стоимости, и постановка участков на кадастровый учет. С 2017 года внесен ряд изменений в части сроков регистрации земельных участков, ведения реестра в электронном виде.

До 1 января 2017 года вопросы регистрации недвижимости фактически регулировались двумя законодательными актами:

- Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственном кадастре недвижимости" [1];

- Федеральный закон от 21.07.97 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [2].

Оба эти законодательных акта претерпели изменения в 2017 году. Так, закон "О государственном кадастре недвижимости" называется с 2017 года "О кадастровой деятельности", а федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" прекратит свое действие с 2020 года. Вместе с тем, уже в 2017 году не будут действовать отдельные разделы закона. Признаются утратившими силу следующие разделы:

- общие положения;
- органы в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- статья 31 в главе "ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество";
- заключительные переходные положения.

Одновременно не нужно готовить два пакета документов для регистрации земельных участков и домов, а кроме того, вся информация обобщается только в один реестр. До 2017 года велось два реестра:

- Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Государственный кадастр недвижимости.

С 2017 года существует только один Единый реестр недвижимости.

За регистрацию и отражение изменений в сведениях отвечали две организации:

- Кадастровая палата;
- территориальный орган Росреестра.

Также заменяются сложные названия, которые, порой, трудно выговорить, так, с 2017 года регистрирующий орган носит наименование "орган регистрации прав". Ранее он назывался "органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений".

Подача одного заявления позволит обеспечить:

- кадастровый учет прав;
- регистрацию прав.

Еще одним изменением, связанным с ликвидацией двойного правового регулирования ведения реестров, является урегулирование порядка приема-выдачи документов. Вне зависимости от расположения объекта, возможно зарегистрировать земельный участок или недвижимое имущество в режиме "одного окна", при этом не обязательно ехать в другой регион для регистрации объекта недвижимости. Кроме того, ведение реестра в электронном виде одновременно обеспечивает возможность подачи документов через Интернет, что

является более удобным для физических лиц. Изменился порядок доставки документов, поскольку появилась возможность доставки в любое место и время. Это очень удобно для людей с ограниченными возможностями, многодетных матерей, людей, не имеющих возможности отпроситься с работы для получения документов.

Необходимость государственной регистрации возникает в следующих случаях:

- регистрация купли-продажи недвижимого имущества;
- регистрация купли-продажи земельного участка;
- регистрация имущества, которое ранее было зарегистрировано в реестре;
- регистрация построенного объекта недвижимого имущества.

С 2017 года срок регистрации права на недвижимое имущество и срок постановки на кадастровый учет уменьшился. Постепенно сроки регистрации и кадастрового учета уменьшались. Так, до 31 декабря 2014 года срок учета составлял 18 календарных дней, в случае подачи документов через МФЦ срок увеличивался в 2 раза. В 2016 году срок составлял 10 рабочих дней, а при подаче через МФЦ - 12 рабочих дней. Вместе с тем, сроки фактически увеличивались в связи со следующими причинами:

- наличие необходимости двойной регистрации данных (о кадастровом учете, об учете недвижимого имущества);
- наличие необходимости подготовки двух пакетов документов.

С 2017 года все сведения о регистрации права собственности отражены в одном реестре, при этом сами свидетельства о праве собственности выдаваться не будут. Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях [3].

В реестре также будет содержаться особая информация в отношении согласия третьих лиц. С помощью данных из реестра возможно будет при осуществлении сделки проверить наличие или отсутствие правовых рисков, поскольку в реестре содержатся сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости. Например, возможно установить факт наложения залоговых обязательств или же наложение ареста на имущество.

Преимуществами электронного реестра также является многократное резервное копирование и защита информации в отличие от документов на бумажных носителях, которые могут быть подделаны в мошеннических целях.

Также следует обратить внимание, что с 2017 года в реестре появилась информация о машино-местах. Машино-места будут учитываться в кадастре и регистрироваться как самостоятельные объекты недвижимости. Предусматривается, что внесение подобных сведений не случайно, и в дальнейшем машино-места будут объектом налогового регулирования, то есть с каждого машино-места будут взиматься налоги.

Отсутствие свидетельств о регистрации не означает, что владелец никак на бумажном носителе не сможет подтвердить право собственности на объект недвижимости и земельный участок. С 1 января 2017 года государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственном кадастре недвижимости" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Федеральный закон от 21.07.97 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

## ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДОГОВОРУ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Ивашкина М. В., Колчина М. Е.  
Уральский государственный горный университет

В связи с изменениями в земельном законодательстве, принятыми в 2015 г., вопросы образования земельных участков приобрели новое звучание и остаются актуальными до сегодняшнего дня.

Согласно Земельного кодекса РФ одним из видов образования земельных участков является образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В частности, в этом случае образование земельных участков осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- проект межевания территории;
- проектная документация лесных участков;
- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории [1].

В населенных пунктах, где имеется достаточный объем картографической и аналитической информации о застроенных и подлежащих застройке территориях, самым распространенным видом является образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в соответствии с утвержденным проектом межевания территорий.

Земельный кодекс РФ говорит, что исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории образуются земельные участки:

- в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
- предоставленный некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;
- для комплексного освоения территории;
- для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;
- в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии [1].

*Образование земельных участков по договору о развитии застроенных территорий* существенно отличается от других видов. Развитие застроенных территорий предполагает осуществление нового жилищного строительства, соответственно образование новых земельных участков, на месте подлежащих сносу строений. В г. Екатеринбурге, как правило, сносятся ветхие или аварийные индивидуальные и многоквартирные малоэтажные жилые дома, а также объекты социального и коммунального обслуживания, построенные в 30-х или 40-х годах и ранее. Реконструкция застроенных малоэтажными жилыми домами территорий является важнейшим моментом в развитии городов, особенно их центров.

*Договор о развитии застроенных территорий* заключается между органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенных территорий, и победителем открытого аукциона на право заключить такой договор.

По данному договору застройщик обязуется:

- подготовить проект планировки территории и проект межевания территории;
- создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения;
- уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;

- осуществить строительство на застроенной территории, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории [2].

Первый пункт договора непосредственно связан с вопросом размещения планируемых к строительству зданий и сооружений и образования земельных участков под ними.

В соответствии с изменениями в градостроительном законодательстве РФ, вступившими в силу с 01.01.2017 г., решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены

- *договоры о развитии застроенной территории;*

- договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса;

- договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения [2].

Подготовка *документации по планировке территории* осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории смежных элементов планировочной структуры, определенных ПЗЗ территориальных зон и (или) установленных генеральными планами поселений или городских округов функциональных зон. Данный вид работ предусматривает:

- выделение элементов планировочной структуры;

- установление границ территорий общего пользования и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Подготовка *проекта межевания территории* осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной ПЗЗ территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны. Проекты межевания территории осуществляются в целях:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования [2].

Договор развития застроенной территории предусматривает одновременное выполнение проекта планировки и проекта межевания территории.

Обязательным условием организации реконструируемых территорий является сохранение опорного строительного фонда.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».



## КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА В СИСТЕМЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Загнибида А. В.

Научный руководитель Повалихин Г. А., старший преподаватель  
Уральский государственный горный университет

Проблемы налогообложения относятся к числу одной из наиболее важных тем, находящихся в центре внимания общества и государства в целом. Вопросы налогообложения занимают значительное место в исследованиях экономистов, юристов, политиков и философов. Экономическую сущность налогов составляет изъятие государством в пользу общества определенной части валового внутреннего продукта в виде обязательного взноса для формирования финансовых ресурсов.[1] Поэтому одним из главных вопросов управления земельными ресурсами является вопрос массовой, т.е. кадастровой оценки недвижимости, в том числе земель, так как ее результаты являются базой для исчисления налога.

Формирование, становление и развитие такой оценки вызваны существующими системами налогообложения в странах, где в качестве налоговой базы с целью исчисления налога на недвижимость выбрана стоимость этой недвижимости. С одной стороны такой подход к налогообложению определяет роль и место массовой оценки недвижимости в социально-экономической политике государства, с другой – требует рассмотрения ее эволюции через призму целей и задач налогообложения. [2]

Проведение государственной кадастровой оценки земельных участков в настоящее время регламентируется: законами Российской Федерации по регулированию земельно-имущественных отношений; Постановлением Правительства Российской Федерации; нормативными актами Федеральных министерств, ведомств и их территориальных учреждений, регулирующих земельно-имущественные отношения, методическое и организационное обеспечение оценки; нормативными актами органов государственной исполнительной власти субъектов Российской Федерации и представительных органов муниципальных образований.

Сложившаяся в Российской Федерации с 1999 года ситуация в сфере массовой оценки недвижимого имущества показывает, что при определении стоимости земельного участка подходами и методами индивидуальной рыночной оценки, полученные результаты существенно отличаются от результатов кадастровой оценки. Это приводит к увеличению примеров оспаривания результатов кадастровой оценки земельных участков, в связи с тем, что нарушаются интересы налогоплательщиков, в части справедливого налогообложения.

На сегодняшний день остаются актуальными вопросы по получению адекватных результатов оценочных работ, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, которые позволили бы избежать судебных споров как по проведению процедур оценочных работ, так и по достоверности величины стоимости объекта. Поиск путей решения такой проблемы имеет большое значение в практике применения пользователями результатов кадастровой оценки, в том числе инвесторами при приватизации предприятий, налогоплательщиками имущественных налогов, нотариусами при проведении сделок с недвижимостью, исполнительными органами власти при предоставлении недвижимости в аренду, в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства, и другими. Это важно и в целом для муниципальных образований в качестве фактора финансовой устойчивости территории.

Для сохранения баланса интересов налогоплательщиков и государства возникает вопрос о необходимости корректировки процедуры организации, нормативно-правовой базы и методологии работ по кадастровой оценке. Решение этого вопроса предполагает исследование и анализ материалов работ по государственной кадастровой оценке, проведенных за период с 1999 года по настоящее время с целью определения направлений совершенствования данного

вида работ, для повышения их информативности, открытости и получения социально справедливых и не оспоримых результатов. Для этого необходимо:

- оценить исторический опыт в проведении кадастровой оценки недвижимости и выявить основные ценообразующие факторы, которые необходимо учитывать в процессе определения кадастровой стоимости объектов оценки;

- рассмотреть методологические принципы кадастровой оценки недвижимости;

- выявить преимущества и недостатки действующих методических подходов, используемых при кадастровой оценке объектов недвижимости путём анализа результатов на примере конкретных объектов и дать предложения по их совершенствованию.

Предлагаемый анализ существующих изменений методических подходов при проведении кадастровой оценки на фоне изменения нормативно-правовой базы, результатов оценки и эффективности их использования позволяют отслеживать тенденции процесса реформирования земельно-имущественных отношений в сфере налогообложения и выявлять недостатки в налоговой политике.

Особенно остро этот вопрос стоит при определении кадастровой стоимости земель населенных пунктов, как наиболее вовлекаемых в гражданский оборот и средства, получаемые от взимания этого вида налога в настоящее время формируют значительную часть местных бюджетов.

Актуальность рассматриваемого вопроса повышается в связи с вступившим в силу с 01 января 2017 новым Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», регулирующим отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Внедрение и оценка результатов работ, выполненных в рамках данного закона практически невозможны без исследования предлагаемого выше анализа материалов прошлых лет.

Статус Уральского Государственного Горного Университета в лице кафедры геодезии и кадастров не позволяет нашему учебному заведению оставаться в стороне от решения вопросов касающихся государственной кадастровой оценки. Учебная дисциплина «Кадастровая оценка объектов недвижимости» является одной из дисциплин, изучаемых студентами, обучающимися на кафедре. Кроме того данная тематика ежегодно присутствует в выпускных квалификационных работах студентов, на примере конкретных материалов государственной кадастровой оценки земель различных категорий Свердловской области и других субъектов Российской Федерации. Содержание этих выпускных квалификационных работ имеет практическое значение для становления современных представлений о ценности земель, экономически объективного и эффективного налогообложения, а также дальнейшего усовершенствования методологии проведения работ по государственной кадастровой оценке и может служить информационным ресурсом для заинтересованных в этом вопросе лиц.

## **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Учебное пособие «Основы кадастровой оценки недвижимости» А.В. Пылаева. Утверждено редакционно-издательским советом университета в качестве учебного пособия. Нижний Новгород ННГАСУ 2014 год. Редактор Елизарова С.А.

2. Монография «Развитие кадастровой оценки недвижимости» А.В. Пылаева. Нижний Новгород ННГАСУ 2012 год. Редактор Елизарова С.А.

## МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

Осипова Ю. С. Дмитриева В. А.

Научный руководитель: Головина Е. М., старший преподаватель  
Уральский государственный горный университет

Что же является визитной карточкой всех городов мира? Конечно же это памятники культуры и архитектуры.

С ростом населения очень быстро развивается строительство городов, чем город населенней, тем больше тянется ввысь. До 19 века дома выше шести этажей не возводили, из-за технических трудностей. Небоскребы стали строить только в прошлом веке.

Если взглянуть на историческое развитие высотного строительства, мы заметим, что первооткрывателем в этом деле была Америка. Европа почти на полсотни лет отстает от Америки в постройке высотных зданий.

В древности новой ступенью архитектурного и инженерного развития стали семь чудес света. Сейчас многие здания поражают воображение своими планировочными решениями, сложностью и величественностью.

Создать такие постройки зачастую помогает монолитный способ, он позволяет возводить здания любой конфигурации. Распространено мнение, что монолитное домостроение это новое слово в строительстве, но это не так. Метод монолитного домостроения стал широко использоваться, когда стали очевидными его технико-эксплуатационные преимущества относительно кирпичных, крупноблочных и даже крупнопанельных методов строительства. Монолитное домостроение непосредственно связано с бетонами.

Трудно точно сказать, где и когда появился бетон, так как начало его зарождения уходит далеко вглубь веков. Очевидно лишь то, что он не возник таким, каким мы его знаем сегодня, а, как большинство строительных материалов, прошел длинный путь развития. Римляне первыми начали применять в строительстве бетон, который был схожим по составу с современным. Из нового материала сооружались крупные монолитные конструкции, способные перекрывать широкие пролеты, — так в римской архитектуре появились купола и своды. Театр Помпея- красноречивое свидетельство, того насколько хорошо римляне смогли освоить эту технику. «Римский бетон» прошел долгий путь развития и в 19 веке превратился в современный строительный материал – железобетон.

Железобетон – это композиционный материал, в котором бетон (матрица) и стальная арматура образуют единую систему. И в это же время эволюционировали и опалубки, к обычным нетесаным доскам добавлялись металлические щиты, в последствие стальные. Так появилась знакомая всем щитовая опалубка.

Первым гражданским зданием из монолитного бетона в России, видимо, был госбанк в Петербурге, построенный в 1881 г. фирмой «В. Гюртлер и К<sup>о</sup>» с помощью простой деревянной опалубки. Для строительства был применен легкий бетон, приготовленный на основе портландцемента в смеси с известью.

Рассмотрим метод монолитного строительства более подробно. Что представляет собой эта технология? В упрощенном виде технологию монолитного домостроения можно представить как установку арматуры в специальные формы – опалубки, повторяющие формы конструктивных элементов и заливку бетоном. Монолитный бетон удобен тем, что из него можно возводить конструкции с широким спектром архитектурно- планировочных решений.

В монолитном домостроении арматурные работы являются наиболее трудоемкими. Количество арматуры на одной стройке превышает тысячи единиц. Арматура железобетонных конструкций классифицируется по назначению, по условиям работы, по способу изготовления. Когда арматурный каркас готов, выполняются опалубочные работы. Опалубка - это формообразующая временная конструкция, предназначенная для формирования монолитных бетонных и железобетонных конструкций и состоящая из собственно формы, поддерживающих

лесов и крепежных устройств. Опалубка должна быть устойчивой и прочной, обеспечивать правильность и неизменяемость конструкции, качество поверхности бетона, быстро собираться и разбираться, укладке и уплотнении бетонной смеси. Далее производится бетонирование опалубки путем плотного равномерного распределения заранее подготовленной бетонной смеси. Для уплотнения бетона, залитого в опалубки при помощи высокомошных насосов, способных к его подаче на значительную высоту, используются специальные вибрационные механизмы.

### **Далее рассмотрим положительные и отрицательные качества монолитного строения**

В монолитном строительстве крайне важно соблюдение технологий, в противном случае монолитное здание потеряет плюсы, присущие монолитному дому, и останется просто бетонной коробкой. Квартиры в монолитных новостройках потребуют от новосела масштабных отделочных и ремонтных работ: это и стяжка пола, и выравнивание стен и потолков, и прокладка электропроводки. Чаще всего монолитные дома сдаются со свободной планировкой, то есть вовсе без стен, и покупателю квартиры предстоит их возведение. В результате квартира в монолитном доме будет стоить в полтора раза дороже, чем в расположенном по соседству панельном. Если дом не монолитно-кирпичный, то тепло- и звукоизоляция будут недостаточными. Предстоит потрудиться над утеплением и шумоизоляцией стен. Бетон – очень плотный материал, который не «дышит», поэтому необходима дополнительная система вентиляции. Монолитные дома возводят довольно быстро: многоэтажный дом вырастает за год-два. Это медленнее, чем возводятся панельные дома, но втрое быстрее, чем строить жилой кирпичный дом. Преимущества монолитных домов вытекают из самой технологии: все конструкции здания создаются непосредственно на строительной площадке, без привлечения дорогостоящей спецтехники. Благодаря этому себестоимость строительства относительно невысока. Жилые монолитные дома могут быть любой этажности, поскольку нагрузка в них распределена по всему периметру несущих стен или колонн и перекрытий, а не приходится на один фундамент, как это бывает со зданиями, построенными по другим технологиям. Вес монолита ниже на 15-20% по сравнению с другими многоэтажными домами. Усадка проходит быстро и равномерно, благодаря чему можно приступить к отделочным работам сразу после завершения строительства.

Конструкции здания прочны, и способны выдержать сейсмическую активность до 8 баллов. Стены в монолитном доме не имеют швов, что обеспечивает герметичность строения, а также обеспечивает хорошую тепло- и гидроизоляцию помещений. Таким образом можно сделать вывод что монолитное домостроение сегодня является одним из самых перспективных видов строительства и, несмотря на трудоемкость строительства и высокие цены, жилые монолитные многоэтажные дома строятся повсеместно. Монолит пользуется спросом, люди охотно вкладывают средства в удобное и безопасное жилье.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Мазов Е.П. Технология возведения жилых домов из монолитного бетона / Е. П. Мазов. - М.: ЦНИИПИ монолит, 1997.
2. Степанов И.С. Экономика строительства: учебник. - М.: Юрайт, 2005.- 232 с.
3. СНиП II-7-81. Строительство в сейсмических районах / Госстрой СССР. -М.: Стройиздат, 1982.-48 с.
4. Теличенко В.И. Технология возведения зданий и сооружений: учебник для строительных ВУЗов. – М.: / 2004. -345 с.

## ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ЗЕМЛЯХ ЛЕСНОГО ФОНДА

Бойкова М. А., Кузьминская А. С.  
Уральский государственный горный университет

Земли лесного фонда – самая значительная категория земель, площадь которой составляет 1.2 млрд. га – 68% территории Российской Федерации.

Отношения, связанные с использованием земель лесного фонда – это разновидность земельных отношений, однако они регулируются не только земельным, но и лесным законодательством. Уместно напомнить, что в соответствии со ст. 101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Границы лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства и землеустройства [1].

Рациональное использование земельных и лесных ресурсов невозможно, прежде всего, без однозначного установления границ земель лесного фонда, а также обеспечения легитимности объектов недвижимости - лесных участков. Статьей 7 Лесной кодекс закрепляет лесной участок как земельный участок, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства, отсылая к статьям Земельного кодекса, где проводится разграничение этого земельного участка [2].

В то же время следует подчеркнуть, что лесным участком может признаваться только такая часть поверхности земли, которая характеризуется всей совокупностью необходимых признаков. Пока же в России далеко не все участки земель лесного фонда являются объектами, в отношении которых проведены лесоустройство и государственный кадастровый учет. Другими словами, Лесной кодекс не имеет полноценного легального понятия лесного участка. Чтобы определить земельный участок как лесной важно не то, на каких категориях земель он расположен и как определяются границы участка, а то, что на этом земельном участке должна быть лесная растительность.

Кроме того, что понятия земельного и лесного участка схожи и довольно размыты, процесс образования и постановки на учет такого участка также вызывает не мало вопросов.

Статья 11.3 ЗК РФ утверждает, что образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с перечнем документов, в том числе проектной документацией лесных участков [1].

Возникает следующий вопрос: как поставить на учет такой участок?

Статья 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" перечисляет ряд документов, которые являются основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав [3]. Откуда мы видим, что на основании проектной документации лесных участков поставить на кадастровый учет такой участок не представляется возможным. Здесь мы обращаемся к ст. 4.1 Федерального закона РФ «О введении в действие Лесного кодекса РФ», которая утверждает, что государственный учет лесных участков осуществляется в случаях предоставления гражданам, юридическим лицам лесных участков в составе земель лесного фонда, не прошедших государственного кадастрового учета [4]. Образование лесных участков как объектов недвижимости в таких случаях происходит путем их проектирования в соответствии с требованиями ст. 70.1 Лесного кодекса РФ и внесения сведений, содержащихся в проектной документации, в государственный лесной реестр. Но земельный участок может быть образован в результате проведения кадастровых работ и подготовки межевого плана. Так, согласно пп.6 п.22 части 2 Приказа Минэкономразвития № 921 от 8.12.2015г. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке (с изменениями на 23

ноября 2016 года)», для подготовки межевого плана могут использоваться утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства, проектная документация лесных участков [5]. Согласно п.12 ст.70.1 Лесного кодекса требования к составу и к содержанию проектной документации лесного участка, порядок ее подготовки устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти [2]. В настоящий момент такие требования в Свердловской области не утверждены и при обращении за подготовкой проектной документации в лесоустроительные организации не работающие с кадастровыми системами координат возникают сложности при последующей постановке на кадастровый учет проектируемых лесных участков, так как описание границ лесных участков происходит в узко лесоустроительных единицах, а именно длины и направления – азимуты линий). Помимо этого, сведения, содержащиеся в ЕГРН в отношении земельных участков отнесенным к землям лесного фонда носят статус ранее учтенных, то есть их границы не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также материалы лесоустройства лесничеств и лесопарков разрабатывались еще в 90х годах и зачастую не соответствуют действительности.

Таким образом, возникают разногласия в сведениях в государственном реестре недвижимости и государственном лесном реестре. И это однозначно, большой недостаток со стороны правильной трактовки правовых норм. Это обстоятельство может привести к ложному пониманию статей законодательства и, как правило, к их неправильному применению.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г. с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017 г.). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»
2. Лесной кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 03.07.2016 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2017). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»
3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016г. с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»
4. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 04.12.2006 N 201-ФЗ (ред. от 03.07.2016г. с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»
5. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

## **ПРИМЕНЕНИЕ СПУТНИКОВЫХ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ПРИ СОЗДАНИИ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ СЕТЕЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Лаздина Д. С.

Научный руководитель: Акулова Е. А., кандидат технических наук  
Уральский государственный горный университет

Геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости являются государственные геодезические сети, а также геодезические сети специального назначения (далее – ГССН) [1].

ГССН создаются в тех случаях, когда дальнейшее сгущение пунктов государственной геодезической сети экономически нецелесообразно или когда требуется особо высокая точность геодезической сети. Они предназначены для решения народно-хозяйственных или технических задач. Такие сети являются главной геодезической основой для крупномасштабных съемок, а также для других работ, требующих соответствующей точности.

В зависимости от полевых условий ГССН могут создаваться как традиционными методами триангуляции, полигонометрии, трилатерации и их комбинациями, так и с использованием спутниковых систем.

Самым оптимальным классическим вариантом создания ГССН среди традиционных является метод полигонометрии. Этот метод предусматривает проложение на местности отдельных ходов или с несколькими узловыми точками. Полигонометрию проектируют, как правило, на застроенных территориях и в залесенных равнинных районах. Однако ее применение не всегда может быть экономически оправдано в сфере трудовых и материальных затрат. Следует прибегнуть к альтернативным методам построения ГССН.

Применение спутникового метода открывает новые возможности по повышению производительности геодезических работ: не требует взаимной видимости между пунктами, а также возможно выполнение работ в любое время суток [2]. Все процессы измерений и обработка результатов почти полностью автоматизированы, что способствует достижению более высокой точности и скорости при создании ГССН.

Но и использование этого метода не всегда возможно. Это связано с необходимостью наличия «радиовидимости» с определяемой точки местности на не менее чем четыре (а в некоторых случаях и более) навигационных искусственных спутников земли, что в условиях застроенной или залесенной территории не всегда возможно. В связи с этим возникает вопрос о комплексном использовании традиционного и спутникового методов создания сети, учитывая их положительные стороны.

Особое внимание следует уделить и камеральному этапу работ. На сегодняшний день наиболее применимы способы математической обработки данных с применением автоматизированных технологий [3].

Обработка данных обычно начинается с создания проекта, связанного с конкретным объектом работ (геодезической сетью). При этом в проект могут быть введены не только результаты полевых измерений, но и результаты полевой обработки измерений, сделанных в реальном времени (например, результаты постобработки спутниковых измерений). Вычислительная обработка результатов полевых измерений включает предварительные и редуцированные вычисления с учетом ошибок систематического характера, анализ качества измерений с целью локализации и устранения грубых ошибок, уравнильные вычисления с оценкой точности неизвестных и их функций.

На базе учебного геодезического полигона, расположенного в лесопарке «Уктусские горы» г. Екатеринбург, была предпринята попытка создания геодезической сети специального назначения – опорной межевой сети – с применением геодезического и спутникового методов.

Технологическая часть проекта начиналась с создания планово-высотного обоснования масштаба 1:500 с привязкой к исходным пунктам государственной геодезической сети. В

условиях сложного рельефа (залесенность территории) сеть создавалась методом полигонометрии. Некоторые пункты были заложены в таких местах, где условия не позволяли выполнить качественные измерения оптическим теодолитом 2Т5. Поэтому дополнительно были произведены измерения с использованием спутникового прибора Sokkia GRX2.

В процессе предварительной и уравнительной обработки результатов угловых и линейных измерений в системе программного комплекса CREDO были получены координаты пунктов. Их точность характеризуется средними квадратическими погрешностями  $M_x$  и  $M_y$ . Необходимо стремиться свести их значения к минимуму.

С целью повышения точности координат пунктов в процесс обработки результатов наземных измерений были включены результаты спутниковых измерений (эллипсоидальные данные). Наглядно оценить результаты можно по таблице 1.

Таблица 1 – Ведомость оценки точности положения пунктов

До совместного уравнивания				После совместного уравнивания			
Пункт	M	$M_x$	$M_y$	Пункт	M	$M_x$	$M_y$
т1	0,050	0,038	0,032	т1	0,032	0,019	0,026
т2	0,068	0,048	0,048	т2	0,037	0,020	0,031
т3	0,078	0,065	0,043	т3	0,037	0,026	0,027
т4	0,053	0,032	0,043	т4	0,032	0,018	0,026
т5	0,172	0,040	0,167	т5	0,113	0,028	0,109

Значения  $M_x$  и  $M_y$  сократились, что позволяет сделать вывод об эффективности совместной обработки результатов наземных и спутниковых измерений. В связи с этим можно говорить о том, чтобы данный метод применялся чаще для решения народно-хозяйственных и технических задач.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
2. Клепко В.Л. Глобальные навигационные спутниковые системы, их применение в геодезии. – Екатеринбург: Изд-во УГГУ, 2011. – 153 с.
3. Назаров А.С., Неумывакин Ю.К., Перский М.И. Автоматизированная обработка материалов топографо-геодезических и земельно-кадастровых работ (на примере комплекса CREDO). Учебное пособие для вузов. Под редакцией А.П. Пигина – М., «КРЕДО-ДИАЛОГ», 2009.



## **ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Иванова Н. С., Олейникова Л. Н.

Уральский государственный горный университет

Земли сельскохозяйственного назначения является одним из наиболее важных компонентов земельного фонда Российской Федерации. Указанные земли имеют большое значение на национальном уровне, благодаря своей уникальной способности производить жизненно важные продукты питания для страны.

Одним из первостепенных принципов использования сельскохозяйственных земель является принцип их рационального использования. Представляя собой единое эколого-экономическое понятие, рациональное использование земли связывает воедино достижение необходимого эффекта, получаемого от хозяйственной эксплуатации земли при минимальных затратах, с одновременным сохранением и улучшением земли в процессе ее использования. Необходимым условием рационального использования земель является повышение эффективности их использования в сельскохозяйственном производстве. Оно диктуется двумя группами факторов: экономическими и экологическими. Все эти факторы взаимно обусловлены и тесно связаны друг с другом.

В настоящее время в большинстве субъектов Российской Федерации продолжается снижение плодородия почв, ухудшается состояние земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства. Количество и качественное состояние пригодных для сельскохозяйственной деятельности земель уже становятся основными факторами, определяющими предельную численность населения нашей планеты. В условиях углубления мирового продовольственного, энергетического и финансового кризисов роль земель сельскохозяйственного назначения существенным образом повышается. Рациональное использование сельскохозяйственных угодий является не только важным фактором обеспечения продовольственной безопасности, импортозамещения сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, но и ключевым направлением повышения конкурентоспособности нашей страны. И Свердловская область не является исключением в вопросах рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. [7]

Область, обладая качественным природным базисом, может совершенствоваться в агропромышленном комплексе. Качество этого природного базиса определяется, прежде всего, качественным состоянием почв на территориях земель сельскохозяйственного назначения, перспектива развития которых является особенно актуальной в настоящее время. Нерациональное использование привело к сокращению продуктивных земель, снижению их плодородия, уменьшению производства сельскохозяйственной продукции, ухудшению экологической обстановки.[6] Земельные угодья продолжают выходить из хозяйственного оборота, деградирует почвенное плодородие, оно уже не является лимитирующим фактором производства.

Целью защиты земель является предотвращение истощения почвы, загрязнения поверхности земли, повышение плодородия почв и сохранения их природных качеств и свойств. А в целях сохранности и управления земельным фондом, необходимо установить критерии для рационального землепользования и требования, которые приведут к устойчивому использованию земли.

Решение проблемы упорядочения отношений, связанных с сельскохозяйственными землями, имеет первостепенное значение в рамках принимаемых Правительством Российской Федерации и Министерством сельского хозяйства Российской Федерации мер. Создаваемые и действующие правовые меры способствуют эффективному использованию земель, а также восстановлению порядка в регулировании земельных отношений.

В Свердловской области давно и планомерно реализуется государственная аграрная политика, направленная на продовольственную безопасность региона, социально-

экономическое развитие сельских территорий, повышение эффективности сельского хозяйства, рациональное использование земель.

В текущем году продолжена реализация мероприятий государственной программы Свердловской области «Развитие агропромышленного комплекса и потребительского рынка Свердловской области до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 23.10.2013 № 1285-ПП.

Работа, направленная на достижение целевых показателей государственной программы Свердловской области, осуществляется Министерством агропромышленного комплекса и продовольствия Свердловской области в постоянном режиме. В настоящее время подготовлены и проходят процедуру согласования изменения в государственную программу, которые направлены на достижение целей и задач Стратегии социально-экономического развития Свердловской области на 2016-2030 годы.

Агропромышленный комплекс Свердловской области демонстрирует стабильно высокие показатели по ряду направлений. Многие показатели, достигнутые в АПК Свердловской области выше, чем в соседних регионах Урала да и в среднем по Российской Федерации. В то же время, сельхозпредприятия должны принимать в расчет экологическую эффективность землепользования как основополагающий элемент построения производственной деятельности. Это, в конечном итоге, скажется и на эффективности использования земельных ресурсов.

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
2. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения" от 29.12.2010 N 435-ФЗ.
3. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ.
4. Рудаков В.С. Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения // Научное сообщество студентов XXI столетия. Общественные науки: сб. ст. по мат. междунар. студ. науч.-практ. конф. № 4(40).
5. Сулин М.А. Основы земельных отношений и землеустройства / М.А. Сулин, Д.А. Шишов. - СПб. Проспект Науки, 2015. - 320 с.
6. Бедрина С.А., Иванова Н.С. Проблема рационального использования земель сельскохозяйственного назначения; сборник докладов; Уральский государственный горный университет – Екатеринбург: Изд-во УГГУ, 2013. – С. 550-551.
7. Бедрина С.А., Иванова Н.С. Актуальные вопросы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Свердловской области. Развитие современной науки: теоретические и прикладные аспекты: сборник статей студентов, магистрантов, аспирантов, молодых ученых и преподавателей. – Пермь: ИП Сигитов Т. М., 2016. – С. 56-58.