

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

11-12 апреля 2016 года

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

УДК 631.41

**АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ**

Старицына Н.А.¹, Старицына И.А.², Вашукевич Н.В.²

¹ – ФГПБОУ СО УГК им. И.И. Ползунова

² - Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Уральский Государственный Аграрный Университет (ФГБОУ ВО УрГАУ)

Свердловская область занимает особое место среди субъектов РФ. Это развитый промышленный регион, географическое положение которого позволяет активно взаимодействовать как с Европейской, так и с Азиатской частью России. Через Свердловскую область и город Екатеринбург проходят важные транспортные магистрали, идёт большой объём различных грузов. Высокие темпы промышленного освоения земель порождают множество экологических проблем, в том числе загрязнение тяжёлыми металлами почвенного покрова. На территории Свердловской области преобладают серые лесные почвы, которые не слишком плодородны, а экологическая нагрузка ещё больше усугубляет ситуацию.

Все 7 категорий земель представлены в Свердловской области. Земельный фонд области составляет 19 430,7 тыс. га. В его структуре преобладают земли лесного фонда (70,3% всей территории). Доля земель сельскохозяйственного назначения – 21,0 %, на земли городских и сельских населенных пунктов приходится 3,8%, а земли промышленности, и иного специального назначения, земли водного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых территорий и объектов занимают в совокупности 4,9% территории области [3].

Больших подвижек в изменении площадей земель различных категорий не наблюдается. Происходит активное перераспределение земель, их перевод из одной категории в другую. Но, общий баланс земельного фонда области меняется незначительно. В Свердловской области преобладают земли лесного фонда, все они находятся в государственной собственности, поэтому этот вид собственности преобладает.

Землям сельскохозяйственного назначения уделяется повышенное внимание [2], так как из-за климатических и физико-географических особенностей Свердловская область не является сельскохозяйственным регионом. При анализе данных по угодьям выявлено сокращение площади пашни, а это самые ценные угодья. Рост городов и промышленных центров требует площадей для своего развития. Земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения переводят в земли промышленности и земли населённых пунктов. Для того, чтобы сохранить земельный баланс земли запаса переводят в земли сельскохозяйственного назначения. Эта замена не является равноценной, так как изымают пашни, а возмещают другими видами угодий. Кроме того, изымают участки в центральных востребованных районах области, а возвращают на севере.

Велика проблема невостребованности земель. В 1992 году был создан фонд перераспределения земель в составе земель сельскохозяйственного назначения. В этот фонд попадают невостребованные земельные доли. Фонд был создан как временное хранилище, на короткий период времени. Однако, существует до сих пор, а его площадь с каждым годом возрастает. Эффективное управление земельными ресурсами требует, чтобы площадь земель фонда перераспределения стремилась к минимуму.

Плотность населения на юге области выше, а соответственно выше востребованность земель под жилую застройку. Существует программа предоставления определённым категориям граждан земельных участков в собственность бесплатно. Данные участки на территории Свердловской области в 2015 году выделялись в п. Бобровский (Сысертский ГО) и в северной части г. Красноуфимска [6]. Из г. Сысерти можно ездить на работу в г. Екатеринбург ежедневно, но желательно иметь личный автотранспорт. Из Красноуфимска ездить на работу в мегаполис не получится, придётся полностью переезжать и искать работу там, не смотря на то, что уровень зарплат там значительно ниже, чем в Екатеринбурге, а также высок уровень безработицы. Наиболее перспективным вариантом на первый взгляд являются земельные участки в п. Бобровский, Сысертского района. В данном районе активно строятся коммерческие коттеджные посёлки. Рассмотрев их местоположение можно сделать следующие выводы: 1) коммерческие земельные участки под ИЖС строятся вблизи населённых пунктов с возможностью подключения к существующим коммуникациям; 2) данные участки располагаются в непосредственной близости от транспортных магистралей. Бесплатные участки под индивидуальное жилое строительство лишены этих преимуществ [1]. Инфраструктура и дороги запланированы, большинство коммуникаций будут прокладываться за счёт будущих собственников, во всяком случае, от магистральной линии до конкретного землепользования. Поэтому, часто бесплатные участки собственники продают, так как не в состоянии оплатить строительство дома и прокладку коммуникаций.

Земельный рынок в Свердловской области функционирует на передаче государственных и муниципальных земельных участков в аренду. В среднем в рамках арендных договоров или договоров купли-продажи в сделках участвуют около 30% земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Кадастровая оценка на территории области проводилась три раза, в период 1999-2005 год, переоценка проводилась в 2007-2008 и 2010-2011 годах [4, 5]. Увеличение кадастровой стоимости привело к увеличению земельных платежей. На сегодняшний день кадастровая стоимость земли намного превышает рыночную стоимость. Это значит, что методика кадастровой оценки несовершенна, так как когда её вводили, была попытка приравнять рыночную и кадастровую стоимость.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Афанасьева, С.А. Использование земельных активов для развития ипотеки (на материалах Свердловской области): дисс.... канд. экон. наук: 08.00.05 / Афанасьева Светлана Александровна. – М., 2015. – 152 с.
2. Варламов А.А. Проблемы формирования системы государственного кадастрового учета в Российской Федерации // В сборнике: Организация, технологии и опыт ведения кадастровой деятельности Сборник научных трудов. Москва, 2012. С. 3-11.
3. Государственный доклад «О состоянии и об охране окружающей среды в Свердловской области в 2014 г.» [Электронный ресурс] // <http://www.mprso.ru/users/Госдоклад%20часть1.pdf.pdf>
4. Котляров, М.А. Кадастровая оценка земель населенных пунктов как показатель привлекательности территорий (на примере Свердловской области)// Вестник УРФУ. Сер. экономика и управление. 2012. № 1/2012.- С.115-125.
5. Лузин, В. М. Итоги новой кадастровой оценки в Свердловской области: земля дешевле не станет. [Электронный ресурс] // <http://www.nep08.ru/interview/2011/03/21/luzin/>
6. Старицына И.А., Хмельницкая Т.А. Кадастровый учёт на территории Сысертского района Свердловской области. // В сборнике: инновационные технологии и технические средства для АПК материалы международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов. Под общей редакцией Н.И. Бухтоярова, Н.М. Дерканосовой, А.В. Дедова. 2015. С. 93-99.

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА Д.ГОРА ШАЛИНСКОГО РАЙОНА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Хмельницкая Т.А.

Научный руководитель Старицына И.А., кандидат геолого-минералогических наук
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
Уральский Государственный Аграрный Университет (ФГБОУ ВО УрГАУ)

Целью исследования является создание проекта по изменению границ населенного пункта д. Гора Шалинского района Свердловской области. Деревня Гора расположена в 195км к северо-западу от административного центра г. Екатеринбурга, и в 46км к северо-западу от центра городского округа р.п. Шаля на территории Шалинского городского округа[3]. Территория д. Гора относится к категории земель населенных пунктов. Население деревни на исходный год (2015) составило 1,135 тыс. человек (таблица 1).

Таблица 1 - Численность населения д. Гора

Годы	Население всего, тыс.чел.	Естественное движение, чел.		Естественный прирост, %	Механическое движение, чел.		Результат мех. движения, %
		Родилось	Умерло		Прибыло	Убыло	
2004	1174	15	20	-0,42	27	37	-0,85
2005	1183	6	10	-0,33	39	32	+0,59
2006	1129	12	17	-0,44	13	27	-1,24
2007	1128	8	13	-0,44	16	48	-2,83
2008	1111	10	25	-1,35	20	53	-2,97
2009	1116	10	14	-0,35	14	24	-0,89
2010	1134	12	13	-0,08	23	33	-0,88
2011	1127	11	13	-0,17	23	41	-1,59
2012	1103	15	14	+0,09	20	20	-0
2013	1116	20	15	+0,49	26	18	+0,81
2014	1124	18	11	+0,66	31	20	+0,83
2015	1135	-	-	-	-	-	-

Начиная с 2012 года население данной деревни увеличивается за счет превышения рождаемости над смертностью. Предпосылками развития экономики деревни служат: 1) широкие территориальные возможности для развития производственной зоны; 2) выгодное географическое положение, наличие автомобильного и железнодорожного сообщения; 3) трудовые ресурсы; 4) возможность масштабного развития сельскохозяйственной отрасли (животноводство, выращивание зерновых культур) и организации на базе местного сырья перерабатывающих предприятий легкой и пищевой промышленности [5;2].

Д. Гора в границах населенного пункта занимает 338,68 га. Большую часть земель поселка – 55,89 % - занимают природные территории: леса, луга, водоемы, пойменные территории [2].

Улучшение жилищных условий, удовлетворение растущих потребностей населения в качественном жилье с учетом перспективной численности населения предусматривается за счет нового коттеджного строительства. Освоение территорий под коттеджное строительство:

- в западной части поселка: новые участки коттеджной застройки 11 участков площадью 17-25 соток, кроме того 31 участок предусмотрен проектом на перспективу (за расчетный срок);
- в северной части поселка: новый квартал коттеджной застройки – 27 участков по 13 - 18 соток, кроме того 72 участка предусмотрены проектом на перспективу (за расчетный срок);
- в восточной части поселка: квартал коттеджной застройки– 29 участков по 15 - 20 соток;

- по ул. Зеленая – 8 участков по 15-20 соток;
- Осуществление намеченных мероприятий даст следующие результаты:
- увеличение жилищного фонда села в 1,3 раза: с 25,4 тыс. м² до 34,2 тыс. м²;
- развитие территорий жилых кварталов в 2,5 раза: с 53,28 га до 128,9 га;
- повышение жилищной обеспеченности населения в 1,4 раза: с 21,5 м²/чел. до 30 м²/чел.;
- изменение структуры жилищного строительства, увеличения доли комфортного жилья;
- увеличение общественно – деловой зоны села с 3,26 до 4,48 га;
- увеличение количества рабочих мест на 190.

Развитие социальной инфраструктуры. Проектом предусмотрено размещение магазина смешанного ассортимента и кафе на 30 мест. Кроме того проектом предусмотрено строительство гостиничного туристического комплекса, включающего: гостиницу на 20 мест; кафе на 30 мест; гостевые домики на 8 человек – 3 объекта. На расчетный срок планируется территориальный рост общественно – деловой зоны села в 1,4 раза (с 3,26 до 4,48 га). Необходимая площадь для градостроительного развития и развития социальной инфраструктуры населенного пункта д. Гора составляет 83,12 га.

Изменение границы населенного пункта д. Гора будет произведено за счет окружающих земель сельхозназначения [1, 4]. Площадь населенного пункта с учетом расширения границ будет составлять 421,8 га.

У населенного пункта д. Гора есть ресурсы для развития экономической базы, необходимого для того чтобы увеличить численность населения с помощью увеличения рабочих мест, в частности за счет развития агропромышленного комплекса СПК «Новый путь», социальной инфраструктуры. В противном случае, данная деревня перестанет развиваться, а население начнет уменьшаться.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Варламов А.А. Проблемы формирования системы государственного кадастрового учета недвижимости в Российской Федерации. // В сборнике: ОРГАНИЗАЦИЯ, ТЕХНОЛОГИИ И ОПЫТ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. Сборник научных трудов. Москва, 2012. С. 3-11.
2. Капицкий В.Н., Оздоев Б.Т. Порядок перевода земель из одной категории в другую. // Молодежь и наука. 2014. №2. С. 22.
3. Старицына И.А., Маркова К.А. Проблемы кадастрового учета в Шалинском городском округе. // В сборнике: ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ТЕХНИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА ДЛЯ АПК МАТЕРИАЛЫ МЕЖДУНАРОДНОЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ И СПЕЦИАЛИСТОВ. Под общей редакцией Н.И. Бухтоярова, Н.М. Дерканосовой, А.В. Дедова. 2015. С. 43-48
4. Усович Л.В. Некоторые аспекты регулирования кадастровой деятельности в контексте проводимой реформы системы государственной регистрации и кадастрового учета. // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015 №6. С. 36-45.
5. Официальный сайт населенного пункта д. Гора. [Электронный ресурс]http: http://www.д.Гора.рф/our_region/places/goga/ (дата обращения 10.03.2016);

ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

Габсаликова А. А.

Научный руководитель: Лукманова А.Д., доцент, к.с.-х.н.

ФГБОУ ВО «Башкирский ГАУ»

Оборот земли - это перераспределение земли между собственниками экономическими методами на основе спроса и предложения. Оборот обеспечивает передачу прав на земельный участок от одного лица к другому [1]. Выделяются три категории земель по отношению к их возможности вовлекаться в сделки:

- участки, оборот которых разрешен;
- земли, изъятые из оборота;
- земли, частично изъятые из оборота [2].

Территория Республики Башкортостан занимает 14294,7 тыс. га, что составляет 8,3% территории Российской Федерации и 0,1% суши всего земного шара. Среди 85 субъектов Российской Федерации занимает по общей площади 14 место.

Территория Республики отличается большим разнообразием природных и социально-экономических условий. Здесь заметно прослеживается вертикальная и горизонтальная зональность — от сухой степи до горно-таежной зоны [4]. По комплексу природных условий в пределах республики выделяют три зоны: лесостепную, степную и горнолесную. Здесь значительное развитие получили сельское и лесное хозяйство, горная, нефтедобывающая, нефтеперерабатывающая и химические отрасли промышленности, автомобильный, железнодорожный, трубопроводный и воздушный транспорт, городское строительство. По сельскохозяйственному районированию выделяют шесть зон: Северную, Северо-Восточную и Южную (Переходную) лесостепные зоны, Предуральскую и Зауральскую степную зоны и Горно-лесную зоны.

В 2011 году продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности, собственности Республики Башкортостан и муниципальной собственности осуществлялась в основном уполномоченным органом исполнительной власти — Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (его территориальными органами) и органами местного самоуправления. Увеличилась продажа земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства на торгах. В целом по республике большая часть сделок по купле-продаже земли, относится к участкам, используемым. Наряду со сделками купли-продажи в республике осуществлялись сделки дарения и наследования земельных участков. Значительное увеличение площади по наследованию и договорам дарения связано с оформлением сделок по земельным паям на землях сельскохозяйственного назначения. Общее количество сделок наследования, дарения, залога в общем объеме сделок составило 13,3 %.

По состоянию на 01.01.2015г в Республике Башкортостан имеется 54 муниципальных сельских района с общей земельной площадью от 137,6 тыс. га (Татышлинский район) до 1130,5 тыс. га (Белорецкий район), 21 городской округ с площадью от 2,5 тыс. га (г. Дюртюли) до 70,8 тыс. га (г. Уфа), 2 поселка городского типа и 953 сельских поселений, объединяющих 4513 сельских населенных пунктов.

Основную долю земельного фонда Республики Башкортостан занимают земли сельскохозяйственного назначения (51,2%) и земли лесного фонда (40,0%) [3].

В связи с тем, что земля является материальной основой развития всех отраслей производства и всех сфер деятельности людей, то, по мере развития общества и его производительных сил, характер использования земель и состав угодий в структуре земельного фонда непрерывно меняются [5]. За последние 30 лет в среднем за год в Республике для развития различных отраслей отводят по 4788 га, в т.ч. сельскохозяйственных угодий 2475 га, из них пашни — 1313 га. Динамика площади категорий земель целевого назначения представлена в таблице 1.

Таблица 1- Динамика площади категорий земель целевого назначения Республики Башкортостан за период земельных реформ 1990-2014гг. (тыс. га на конец года)

Категории земель	Годы					
	1990	1995	2000	2005	2010	2014
Земли сельскохозяйственного назначения	8293,7	6890,3	7851,7	7739,2	7696,3	7320,2
Земли населенных пунктов	154,4	1494,9	447,6	610,8	619,3	630,6
Земли промышленности, транспорта и иного назначения	186,1	189,4	119,1	109,7	109,1	111,9
Земли особо охраняемых территорий	73,8	387,4	386,7	384,1	386,2	412
Земли лесного фонда	5505,4	5228,9	5387,3	5551,4	5384,2	5720,6
Земли водного фонда	-	81,0	81,3	77,9	77,9	77,9
Земли запаса	81,5	22,8	21,0	21,6	21,5	21,5
Итого	14294,7	14294,7	14294,7	14294,7	14294,7	14294,7

Из таблицы видно, что значительно сократились площади земель сельскохозяйственного назначения. Увеличились площади лесного фонда, площади земель поселений, земель особо охраняемых территорий.

Сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения произошло в результате передачи части этих земель, преимущественно сенокосов и пастбищ, в ведение сельских и поселковых поселений.

Проблему сокращения земель сельскохозяйственного назначения можно решить двумя способами:

1) отмена процедуры перевода земель из сельскохозяйственных нужд в индивидуальное жилищное строительство;

2) повысить эффективность сельскохозяйственного производства, путем увеличения финансовых средств для нужд сельского хозяйства.

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).

2. Закон Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» [Электронный ресурс]: закон РБ от 05.01.2004 N 59-з: принят Государственным Собранием - Курултаем - РБ 23.12.2003// СПС «Консультант Плюс». Версия Проф.

3. Государственные (национальные) доклады о состоянии и использовании земель в Республике Башкортостан за 2006—2014г.

4. Стафийчук, И.Д. Природоохранные задачи современного землеустройства [Текст] / И.Д. Стафийчук, А.Д. Лукманова, Г.Р. Губайдуллина // Материалы Международной научно-практической конференции. - Москва, 2010. - С. 358-368.

5. Султанова, А.Д. Организационно-хозяйственное устройство территории муниципального образования – основа рационального использования их земель [Текст] / А.Д. Султанова, Л.П. Дмитриева // Материалы Всероссийской научно-практической конференции (в рамках XV Международной специализированной выставки "АгроКомплекс - 2005"). Министерство сельского хозяйства РФ, Министерство сельского хозяйства РБ, Башкирский государственный аграрный университет, Башкирский НИИ сельского хозяйства, Башкирская выставочная компания. – Уфа, 2005. - С. 203-205.

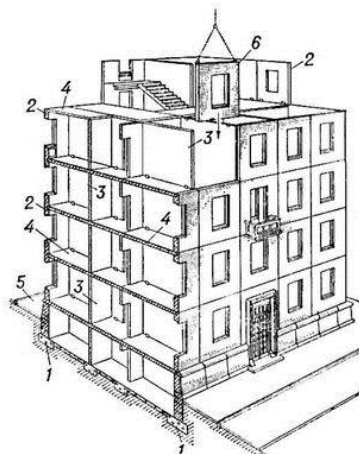
КРУПНОПАНЕЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ: ВЧЕРА, СЕГОДНЯ, ЗАВТРА

Валиева Э.Т., Гаврикова А.А
Башкирский Государственный Аграрный Университет

В настоящее время в развитых странах мира ежегодно строится столько миллионов квадратных метров жилья, сколько миллионов людей живет в стране. То есть не менее

1 м² в год на 1 человека. Поэтому обеспечение необходимых темпов строительства жилья является одним из государственных приоритетов страны. А значит, необходимо выбрать наиболее выгодную систему домостроения, в которой бы сочетались высокая скорость возведения домов и низкая себестоимость. Этим требованиям соответствует крупнопанельное домостроение.

Крупнопанельными называют здания, которые монтируются из заранее изготовленных крупноразмерных плоскостных элементов стен, перекрытий и покрытий и других конструкций. Эти сборные конструкции имеют повышенную заводскую готовность — отделанные гладкие наружные и внутренние поверхности, вмонтированные двери и окна. На рисунке 1 изображен пример таких конструкций.



1 — фундаментная плита; 2 — наружная стеновая панель; 3 — внутренняя стеновая панель; 4 — панель междуэтажного перекрытия; 5 — отводка; 6 — наружная панель в процессе монтажа.

Рисунок 1 Крупнопанельные конструкции многоэтажного жилого дома

Крупнопанельное домостроение с каждым годом занимает все больший удельный вес в общем объеме строительства жилых и гражданских зданий. В крупных городах оно составляет 60 - 70 % от общего объема строительства. Сам по себе этот факт воспринимается как положительное событие, потому что благодаря такому подходу удастся улучшить жилищную проблему. Но повсеместное применение этого способа возведения зданий существенно меняет облик наших городов, и проблема визуальной среды становится все более острой. Поэтому необходимо использовать новые материалы для фасадов домов, которые бы придавали красивый архитектурный облик городу.

Идея крупнопанельного домостроения, то есть применение для стен и перекрытий зданий крупноразмерных элементов типа панелей, выдвигалась рядом инженеров еще в 1920-30-х гг. Однако в тот период, вследствие недостаточно высокого уровня развития строительной техники, эти предложения носили лишь проектный характер. Комплексная научная разработка крупнопанельного заводского метода домостроения и строительство первых опытных крупнопанельных домов были осуществлены в СССР в 40-50-х гг.

Коллективом сотрудников Института строительной техники бывшей Академии архитектуры СССР.

Таким образом, крупнопанельное домостроение получило широкое распространение в 50-х годах XX в. и сыграло важную роль в ликвидации острого дефицита жилья во многих странах послевоенной Европы. На конец 80-х годов на долю полносборного крупнопанельного жилья было доведено до 60% от общего объема жилищного строительства в стране, а в некоторых городах крупнопанельное жилье составляет 75-90% жилого фонда. После распада СССР в начале 90-х годов объемы крупнопанельного строительства резко сократились, без масштабной государственной поддержки домостроительные предприятия оказались на грани выживания. Но, несмотря на трудности, современное панельное домостроительство не прекратило свое существование. Связано это прежде всего с тем, что разработаны новые технологии, позволяющие возводить дома высокого качества.

Крупнопанельное домостроение сегодня остается приоритетным направлением в жилищном строительстве нашей страны. При всех своих недостатках панельные дома помогают исполнять заветные мечты тысяч семей о собственном жилье. Индустриальный метод строительства позволяет экономить на проектировании, стоимости и сроках возведения зданий. Кроме того, современные типовые серии домов вполне соответствуют представлению о комфортном жилье, а постоянное совершенствование конструктивных и планировочных решений обеспечивает регулярный прогресс в этом направлении.

Согласно исследованиям, строительство крупнопанельных жилых домов обходится дешевле других конструктивно-технологических систем на 15-30% и примерно на столько же выигрывает в темпах возведения.

В последние десятилетия эстетические и потребительские требования к жилым домам изменились. И это сразу же сказалось на типовых проектах. И не только в планировочных решениях, но и в архитектурно-художественном образе зданий. В конце 90-х годов прошлого века была проведена полная модернизация архитектурно-планировочных решений крупнопанельных жилых домов, которая повысила потребительские качества жилья и его комфортность. Площади квартир значительно увеличились, кухня, прихожая и полный санузел изменились, появились кладовые, гардеробные, второй санузел. Фасады стали не только украшать, но и внедрились эркеры. Этажность типичных домов увеличилась, она варьируется от 9 до 20 этажей и выше. В общем, современные типовые серии далеко не серые панели с минимальным набором удобств, а привлекательные объекты, способные создать особый вид каждого столичного микрорайона. А в дальнейшем, с введением новых технологий при производстве изделий на ДСК, использовании новых строительных материалов, темпы развития крупнопанельного домостроения только увеличатся.

Проанализировав различные системы домостроения, я считаю, что рационально будет использовать именно такую систему при проектировании здания в своем дипломном проекте. Ведь одними из главных критериев при выборе метода строительства являются: высокая скорость возведения домов, высокая производительность труда монтажников. А значит, система крупнопанельного домостроения удовлетворяет данным требованиям. Естественно, есть и минусы – жесткая привязка к поставкам существующих ДСК, которые имеют свои цены, ограниченные мощности и радиус поставок; исключение свободной планировки внутренних помещений, низкая комфортабельность и эстетика панельного дома. Но эти нюансы не будут сильно влиять на строительство дома в нашем городе, ведь в Уфе есть собственный Домостроительный комбинат по изготовлению необходимых изделий для строительства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Дроздов П. Ф., Себекин И. М., Проектирование крупнопанельных зданий, М., 1967.
2. Кузнецов Г. Ф., Морозов Н. В., Антипов Т. П., Конструкции многоэтажных каркасно-панельных и панельных жилых домов, М., 1956;
3. Морозов Н. В., Конструкции стен крупнопанельных жилых зданий, М., 1964;

ПРИМЕНЕНИЕ GPS-ПРИЕМНИКОВ И ЭЛЕКТРОННЫХ ТАХЕОМЕТРОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Каримов Р.М.

Научный руководитель Яковлева Ю.Н., старший преподаватель
ФГБОУ ВО Башкирский государственный аграрный университет, г.Уфа

Кадастр недвижимости неразрывно связан с геодезическими работами, сопутствующими межеванию. Таким образом, ведение кадастра недвижимости в современных условиях становится одним из приоритетных направлений и не может функционировать без геодезии. При проведении земельно-кадастровых геодезических работ одной из основных задач является определение координат поворотных точек границ земельного участка. Особые требования при выполнении работ по определению координат предъявляют к точности измерений. Для достижения таких задач применяют такие приборы, как электронные тахеометры, GPS-приемники. Каждый из этих инструментов обладает рядом положительных и отрицательных качеств. К примеру, GPS-приемники удобны тем, что при их использовании не играет роль прямой видимости между пунктами измерений и возможность выполнения съемки в любых метеорологических условиях. Есть и минусы: GPS-приемники очень чувствительны к различным электромагнитным полям, что отражается на точности измерений, и невозможность установки приемника в координируемые места таких как, угол здания на уровне цоколя или фундамента. Существует два режима выполнения измерений: с постобработкой и в RTK(режим реального времени)[1]. Что касается электронных тахеометров, то при их использовании качество результатов измерений по точности значительно выше, но большим недостатком является необходимость видимости объекта измерения. Поэтому на практике очень удобно использовать и тахеометр, и GPS приемник, так как они дополняют друг друга путем исключений собственных минусов. Также в некоторых случаях проблемой их раздельного использования является не только их отрицательные качества, но и невозможность выполнения съемки без их совместного применения.

К примеру, в моей практике был случай, когда невозможно было использовать необходимый нам репер, в связи с тем, что он был сильно смещен или вообще изъят из необходимого места, в таких случаях приходилось устанавливать базу приемника на ближайший действующий репер, и привязываться с помощью тахеометра для дальнейшей съемки объекта.

Для начала мы установили базу приемника на ближайшую опорную точку (репер). При использовании GPS измерения, согласно рисунку 1, были определены координаты станция СТ1 и связующие точки СВ1, СВ2. Связующие точки расположили так, чтобы они совпадали с поворотными точками границ земельного участка. С помощью электронного тахеометра определяем координаты станций СТ2, СТ3, используя связующие точки, и все координаты поворотных точек земельного участка. Также определяются координаты всех построек, которые расположены на земельном участке. В заключение для проверки выполняют избыточное измерение, путем привязки к колодцам.

Существуют и другие методы использования комбинированной съемки, при которых при помощи GPS определяют координаты всех станций. Далее производят определение поворотных точек границ земельного участка при помощи тахеометра.

На выполнение комбинированной съемки уходит очень много времени и способ является затратным, поэтому данный вид съемки удобно использовать в тех случаях, когда предъявляются большие требования к точности или в том случае, когда невозможно выполнять съемку только одним прибором. Так, к примеру, стоимость полевых работ с использованием GPS-приёмников более чем в 1,5 раза выше, чем работ, выполненных электронным тахеометром. Все дело в высоких тарифах на производство измерений. Они в 3,9 раза выше, чем на аналогичные работы с электронным тахеометром, так как включают амортизационные расходы на дорогое оборудование. [2]. Что касается затрат времени на производство полевых

измерений, здесь очевидно преимущество применения спутниковых технологий, так как время, необходимое для определения положения временных станций, на порядок меньше того, которое требуется для проложения теодолитного хода [3].

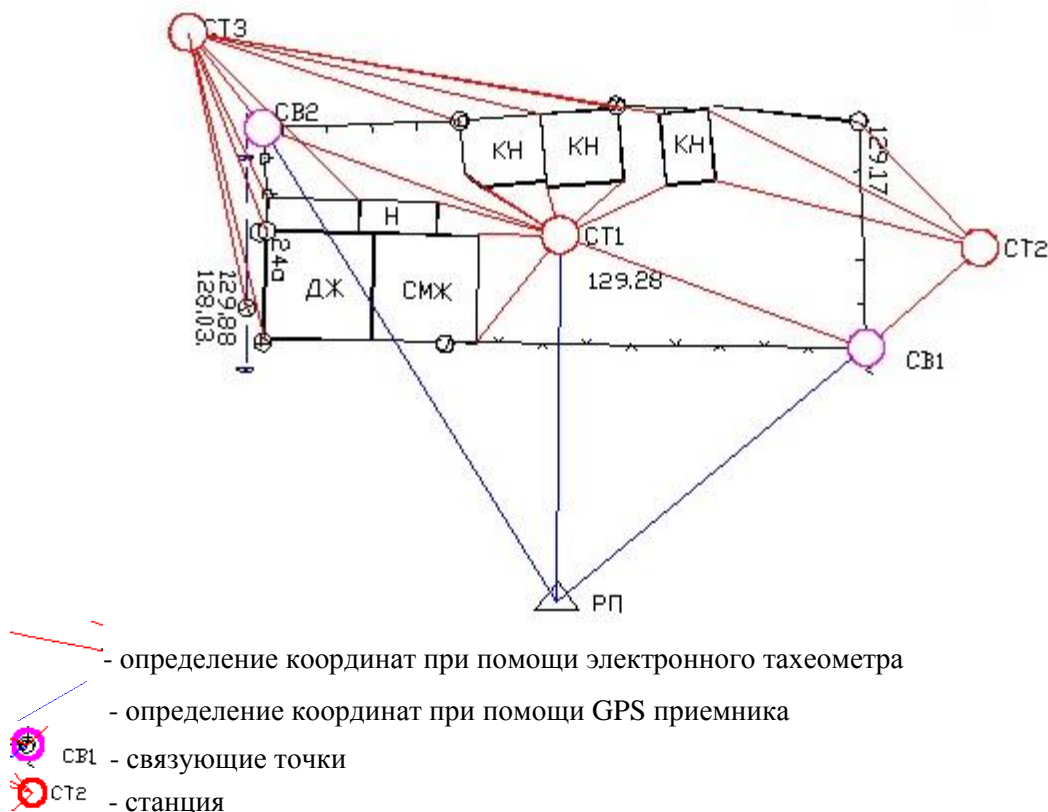


Рисунок 1 – Схема проведения съемки при помощи GPS приемника и электронного тахеометра

Выводы. Комбинированная съемка позволяет выполнить работы, которые не возможно или затруднительно выполнить только одним инструментом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Васильева, Г.В. GNSS. Оценка точности измерений [Текст] / Г.В. Васильева, А.Н. Абдулгизова, Ю.Н.Яковлева. // Науки о земле: современное состояние, проблемы и перспективы развития. Материалы Межвузовской научно-практической конференции. – Уфа: РИЦ БашГУ, 2015. – С. 134-136
2. В.А. Бондаренко. О некоторых аспектах применения наземных и спутниковых методов геодезического обеспечения кадастровых работ / Вестник полочского государственного университета. Серия F 2012-С. 148-151
3. Временные единые нормы времени и цены на землеустроительные, земельно-кадастровые, тапографо-геодезические и картографические работы (ВЕНВиЦ-99). – Минск, 1999. – Ч. II: Нормы времени и цены на топографо-геодезические и картографические работы.
4. Мухтаруллин, И.И. Использование глобальных навигационных спутниковых систем при выполнении геодезических и кадастровых работ [Текст] / И.И. Мухтаруллин, Ю.Н. Яковлева. // В сборнике: Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Уфа, 2013. –С. 92-93.
5. Ишбулатов, М.Г. Создание постоянно действующих базовых станций ГНСС ГУП БТИ РБ для кадастровых и землеустроительных работ [Текст] /М.Г. Ишбулатов, А.Е. Танайлов, И.И. Ишбулатов// В сборнике: Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Уфа, 2013. –С. 160-163.

РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННОМ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

Габидуллина А.И.

Научный руководитель Лукманова А.Д., к.с.х.н., доцент
Башкирский государственный аграрный университет

Земля является незаменимым богатством общества. Это природный ресурс, материальное условие жизни и деятельности людей, базис для размещения всех отраслей народного хозяйства и главное средство производства в сельском хозяйстве.

Согласно статьи 9 Конституции Российской Федерации, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [1]. Исполнение этого положения возможно лишь при правильной организации территории, рациональном использовании земли, т.е. в ходе землеустройства.

Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве» гласит, что организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства осуществляется в ходе внутрихозяйственного землеустройства [2].

Из выше сказанного можно сделать вывод, что основная цель внутрихозяйственного землеустройства организация рационального использования, охраны и улучшения земель, обеспечивающая его природоохранную направленность [5]. В этой связи при внутрихозяйственном землеустройстве сельскохозяйственных предприятий, с одной стороны, проводят территориальную организацию производства, а с другой — намечают систему мероприятий по повышению эффективности использования, устройству территории [3].

Рассмотрим, как реализуется цель рационального использования земель в составных частях проекта внутрихозяйственного землеустройства на примере СПК им. Багау МР Нуримановский район Республики Башкортостан.

При размещении производственных подразделений и хозяйственных центров осуществляют ряд природоохранных мероприятий, которые включают: правильное размещение жилой и производственной зон, животноводческих ферм, производственных центров по отношению к водным источникам, рельефу местности, направлению господствующих ветров; устранение возможностей загрязнения. Стремятся снизить до минимума воздействие на окружающую среду источников загрязнения [3]. Так, в рассматриваемом СПК ферму КРС разместили с подветренной стороны по отношению к населенному пункту в соответствии с розой ветров (рисунок 1).



Рисунок 1 - Размещение фермы КРС

Трассы дорог размещают на хорошо продуваемых сухих участках, совмещают с границами земельных массивов производственных подразделений, полей севооборотов, лесополосами. Границы массивов мелиорируемых земель устанавливают с учетом требований рациональной организации территории. Под каналы, дороги, лесополосы отводят менее ценные угодья [3].

Организация угодий и севооборотов включает в себя: обеспечение выполнения системы мелиоративных и природоохранных мероприятий в целях защиты земель от деградации; восстановление утраченного плодородия почв и поддержание экологической стабильности; создание агротехнически однородных массивов. С целью этого проводят трансформацию, улучшение и оптимальное размещение угодий. На территории СПК им. Багау наметили ряд

необходимых мероприятий, в том числе и трансформацию угодий. В целях охраны в прибрежной полосе озера Улкан-Куль намечено залужение, как отмечено на рисунке 2.



Рисунок 2 - Трансформация угодий

При организации системы севооборотов необходимо создавать условия для неуклонного повышения плодородия почв, прекращения или предотвращения процессов эрозии. Для этого устанавливают строгое чередование культур, отвечающее особенностям каждого участка пашни. Правильные севообороты — основа рационального земледелия.

Устройство территории севооборотов включает в себя правильное размещение полей и рабочих участков. Например, в хозяйстве, поля размещены длинной стороной поперек склона, тем самым предотвращаются процессы водной эрозии; при проектировании соблюдена параллельность сторон полей; имеющиеся вкрапления других угодий вовлечены в пашню. Запроектированы защитные лесные насаждения: полевые для защиты полей от ветров, приовражные — для предотвращения увеличения оврагов, водорегулирующие — для уменьшения процессов эрозии. Пример проектирования полевых защитных лесных насаждений в СПК им. Багау в соответствии с направлением преобладающих ветров представлен на рисунке 3.

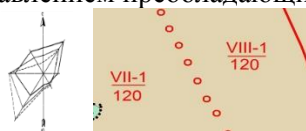


Рисунок 3 - Размещение полевых защитных лесных полос

При устройстве территории пастбищ и сенокосов организован пастбище- и сенокосооборот, основная цель которых - рациональное использование естественных кормовых угодий и предотвращение их от истощения [4]. Элементы размещаются с учетом минимального ущерба окружающей среде. Например, скотопогоны и летние лагеря прокладываются на ровных и сухих местах, хорошо проветриваемых.

Как видим, внутрихозяйственное землеустройство — это основа рационального использования и охраны земель сельскохозяйственных предприятий, включающая в себя ряд мероприятий по организации производства и территории с учетом экологических, экономических и природоохранных требований.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [Электронный ресурс] (ред.05.10.2015г.) Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О землеустройстве" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Волков С.Н. Землеустройство. Т.2. Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство. — М.: Колос, 2001. — 648 с. (Учебники и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений).
4. Губайдуллина, Г.Р. Опыт реформирования землепользования колхоза им. Калинина Уфимского района РБ [Текст] / Г.Р. Губайдуллина, А.Д. Лукманова // В сборнике: Научное обеспечение инновационного развития АПК. Материалы Всероссийской научно-практической конференции в рамках XX Юбилейной специализированной выставки "АгроКомплекс-2010". — Уфа, 2010. - С. 212-215.
5. Стафийчук, И.Д. Природоохранные задачи современного землеустройства [Текст] / И.Д. Стафийчук, А.Д. Лукманова, Г.Р. Губайдуллина // Материалы Международной научно-практической конференции. - Москва, 2010. - С. 358-368.

ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЖСК «АГРОМИР» В МР УФИМСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Аристова С.В.

Научный руководитель Ишбулатов М.Г., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»

На основании Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» в Российской Федерации был создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства – Фонд «РЖС».

Деятельность Фонда направлена на содействие развитию жилищного строительства, объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, производство строительных материалов, необходимых для жилищного строительства в целях обеспечения благоприятной жизни и деятельности населения.

Основные функции, выполняемые Фондом «РЖС»:

– осуществление передачи земельных участков Фонда в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам, созданным в целях обеспечения жильем граждан, а также безвозмездной передачи земельных участков Фонда в собственность кооперативов и (или) граждан, являющихся членами кооперативов;

– образование земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности и подлежащих передаче для формирования имущества Фонда;

– приобретение в собственность земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для обеспечения деятельности Фонда, для строительства объектов инфраструктуры, а также принятие участия в финансировании строительства объектов инфраструктуры.

В целях оказания государственной поддержки жилищно-строительным кооперативам, Фонд содействия развитию жилищного строительства:

– бесплатно предоставляет земельные участки для строительства;

– оказывает содействие в подключении к сетям инженерно-технического обеспечения;

– предоставляет бесплатные типовые проекты;

– создает специальные ипотечные программы;

– оказывает методическое содействие при создании и деятельности кооперативов.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 года № 108 утвержден перечень отдельных категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства". В этот перечень входят следующие категории граждан: 1) научные работники или инженерно-технические работники государственных академий наук или подведомственных им организаций; 2) научные работники или инженерно-технические работники государственных научных центров; 3) молодые учёные; 4) работники организаций оборонно-промышленного комплекса; 5) работники ФГУП — научные организации, работники ФГУП; 6) научно-педагогические работники федеральных высших учебных заведений; 7) работники федеральных государственных общеобразовательных учреждений, здравоохранения или учреждений культуры; 8) федеральные государственные гражданские служащие и (или) работники федеральных государственных органов; 9) военнослужащие, проходящие военную службу по контракту; 10) молодые семьи; 11) многодетные семьи.

Для вступления в жилищно-строительный кооператив, перечисленные категории граждан должны соответствовать следующим общим требованиям:

– наличие стажа работы (7 лет для инженерно-технических работников, 3 года для госслужащих и 5 лет для иных работников);

– отсутствие земельного участка, предоставляемого органами власти на праве собственности или аренды для индивидуального жилищного строительства до 31.01.1998 года.

Так, например, в апреле 2013 года в городе Уфа Республики Башкортостан в соответствии с решением общего собрания учредителей кооператива был создан жилищно-строительный кооператив «Агромир». Членами кооператива стали 65 сотрудников ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет».

Жилищно-строительный кооператив создан с целью удовлетворения потребностей указанных граждан в жилых помещениях путем объединения членами кооператива своих денежных средств для строительства на переданном в безвозмездное срочное пользование для этих целей земельном участке жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, а также последующего управления жилыми домами, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, объектами инженерной инфраструктуры и объектами для эксплуатации жилья.

Голосованием Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации было принято решение:

- о признании целесообразности передачи земельного участка ориентировочной площадью 100000 кв.м., который может быть образован из обособленного участка площадью 3951550 кв.м., входящего в состав находящегося в федеральной собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, для формирования имущества Фонда «РЖС» в целях последующей передачи жилищно-строительному кооперативу «Агромир»;
- об образовании данного земельного участка Фондом «РЖС»;
- о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет» на этот земельный участок;
- о передаче находящегося в федеральной собственности земельного участка в собственность Фонда «РЖС».

Земельный участок Фонда «РЖС» на основании заявления кооператива первоначально передается в безвозмездное срочное пользование кооперативу. Решение о передаче земельного участка Фонда «РЖС» кооперативу принимается попечительским советом Фонда «РЖС».

После принятия попечительским советом Фонда «РЖС» решения о передаче земельного участка Фонда «РЖС» кооперативу для заключения договора безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда «РЖС» кооператив представляет в Фонд «РЖС» документы, подтверждающие оплату не менее 30% от суммы всех паевых взносов.

В случае строительства кооперативом жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, безвозмездно передаются:

- земельные участки Фонда «РЖС», занятые объектами инженерной инфраструктуры — в собственность кооператива;
- земельные участки Фонда «РЖС», занятые объектами индивидуального жилищного строительства – в собственность членов кооператива.

Решение о передаче указанных земельных участков Фонда «РЖС» в собственность кооператива или членов кооператива принимается попечительским советом Фонда «РЖС» при условии представления в Фонд «РЖС» сведений о вводе в эксплуатацию жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и сведений о распределении земельных участков Фонда «РЖС» между членами кооператива.

На начало 2016 года подготовлен и утвержден проект застройки территории ЖСК «Агромир» и осуществлен вынос проекта в натуру.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об утверждении перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов: Постановление Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 года № 108 [Электронный ресурс] : (ред. от 06.03.2015) // СПС «Консультант Плюс».
2. Устав жилищно-строительного кооператива «Агромир» [Текст] – Уфа : БГАУ, 2013. – 21 с.
3. Ишбулатов, М.Г. Развитие рынка земельных участков [Текст] / М.Г. Ишбулатов, Э.С. Искужина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 8. – С. 56-60.

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗАО «АГРОФИРМА ПАТРУШИ» СЫСЕРТСКОГО РАЙОНА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Базорова Н.С.

Научный руководитель Старицына И.А., кандидат геолого-минералогических наук
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
Уральский Государственный Аграрный Университет (ФГБОУ ВПО УрГАУ)

Государственную кадастровую оценку земель проводят для создания налоговой базы для исчисления земельного и ряда других имущественных налогов. Оценка проводится одновременно на всей территории Российской Федерации, с использованием единых методических, нормативно-технических документов и программных средств, это дает возможность получить сопоставимые показатели стоимости земель на всей территории страны

Для проведения государственной кадастровой оценки земель разрабатываются и утверждаются необходимые методические и нормативно-технические документы. Утверждает их федеральный орган исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами и по согласованию с уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, а также заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Кадастровая оценка рассчитывается по усредненным показателям и часто бывает завышенной, поэтому вопрос пересчета кадастровой стоимости с учетом всех возможных показателей актуален в современных рыночных условиях для земель сельскохозяйственного назначения, так как предприятия агрокомплекса не могут платить огромные налоги на недвижимое имущество, ведь отрасль недостаточно прибыльная [2].

Целью работы является проведение анализа работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на примере ЗАО «Агрофирма Патруши».

В качестве исходных данных были взяты: рекомендации к использованию материалов агрохимического обследования и мероприятия по улучшению плодородия земель, схема участков полей ЗАО «Агрофирма Патруши» Сысертского района Свердловской области [1].

Объектом исследования являются земли сельскохозяйственного назначения ЗАО «Агрофирма Патруши» Сысертского района Свердловской области.

Закрытое акционерное общество «Агрофирма Патруши» создано путем объединения вкладов учредителей Племзавод-колхоза им. Я.М.Свердлова и ООО «УГМК-Агро» на основании решения общего собрания учредителей. Общая земельная площадь составляет 4139 га, в том числе пашня-2760 га, сенокосы-1340 га, пастбища-419 га [3].

По результатам агрохимического обследования проведена комплексная оценка плодородия почв хозяйства (таблица 1): Баллогектар рассчитывается как перемножение балла на площадь, а также вводятся поправки на каменистость и кислотность.

Таблица 1 - Качественная оценка почв ЗАО «Агрофирма Патруши»

№	Название почв	Количество во участках	Площадь, га	Поправки на		Балл бонитета	Баллогектар
				Каменистость	Кислотность		
1	Серая лесная	16	1100	1,0	0,9	75	74250
2	Светло серая лесная	31	1274	0,9	0,9	65	67076,1
3	Темно серая лесная	30	1582	0,9	0,9	85	108920,7
4	Торфяная	3	183	0,8	0,8	75	8784
	Всего	80	4139				259030,8

Из таблицы видно, что на территории агрофирмы преобладают темно-серые лесные почвы. Средний бонитировочный балл почв ЗАО «Агрофирма Патруши» составил 62,58, поэтому они относятся к группе хороших почв.

Комплексное агрохимическое обследование почв сельскохозяйственных угодий проводят с целью контроля и оценки изменения плодородия почв, определения характера и уровня их загрязнения под воздействием антропогенных факторов, создания банка данных полей (паспортизуемых участков), проведения сплошной сертификации земельных участков. Агрохимическое обследование почв сельскохозяйственных угодий проводится один раз в 5-6 лет путем отбора смешанных почвенных образцов, выполнения необходимых агрохимических анализов и обработки, данных последнего и предыдущего циклов агрохимического обследования сельскохозяйственных угодий. В составе земель хозяйства имеются почвы, относящиеся к лучшим и хорошим бонитировочным группам. Наибольшую площадь занимают хорошие почвы- 2557 га, а лучшие почвы-1582 га (таблица 2).

Таблица 2 - Бонитировочная группировка почв ЗАО «Агрофирма Патруши»

Бонитировочная группа	Наименование почвы	Площадь, га
Лучшие, 80-100	Темно-серая	1582
Итого:	-	1582
Хорошие, 60-80	Светло-серая лесная	1274
	Серая - лесная	1100
	Торфяная	183
Итого:		2557

Расчет кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения ЗАО «Агрофирма Патруши» показал, что общая стоимость земель составила 63717900 руб., в том числе пашня 38916000 руб., сенокосы 18894000 руб., пастбища 5907900 руб (табл. 3).

Таблица 3- Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения

№	Угодья	Площадь, га	Кадастровая стоимость, руб.
1	Пашня	2760	38916000
2	Сенокосы	1340	18894000
3	Пастбища	419	5907900
4	Всего:	4139	63717900

В Сысертском районе базовая кадастровая стоимость за 1га земли составляет 14100 руб. Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения рассчитывается как произведение базовой кадастровой стоимости на площадь угодья [3].

В результате данной работы была проведена бонитировка почв и кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения ЗАО «Агрофирма Патруши». Была определена кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения, она составила 63717900 руб.

При пересчете кадастровой стоимости учитывались такие характеристики как: каменистость, кислотность, балл бонитета.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Старицына И.А., Хмельницкая Т.А. Кадастровый учёт на территории Сысертского района Свердловской области. // В сборнике: инновационные технологии и технические средства для АПК материалы международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов. Под общей редакцией Н.И. Бухтоярова, Н.М. Дерканосовой, А.В. Дедова. 2015. С. 93-99.

2. Фадеев А.Н. Земельный кадастр (ведение, учет и оценка земель). //Учебное пособие. МарГТУ, 2004. – 209 с.

3. Информация о ЗАО Агрофирма Патруши – Министерство сельского хозяйства [электронный ресурс]. Режим доступа www.mcx.ru/documents.

ОБНОВЛЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ КАДАСТРА

Ахметкужина А.Д.

Научный руководитель Шафеева Э. И., ассистент
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»

Законодательство РФ в сфере ведения кадастра недвижимости и регистрации прав на него с каждым разом совершенствуется, принимаются новые и обновляются существующие законы, нормативно-правовые акты, приказы, что направлено на упрощение оказания государственных услуг для населения. С января 2017 г. вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 "О государственной регистрации недвижимости", который объединяет кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на них в единую систему учета и регистрации.

Будет сформирован Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который объединит в себя две базы: государственного кадастра недвижимости и государственной регистрации прав. На сегодняшний день эти две базы сообщаются при помощи системы информационного межведомственного взаимодействия [3, с. 70].

В ЕГРН войдут реестр объектов недвижимости (нынешний кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ, реестровые дела и кадастровые карты.

В действующем законодательстве уже заметны изменения и действие переходного периода, подготовки к интегрированию двух систем. В состав сведений государственного кадастра недвижимости добавилась необходимость вносить информацию, кроме всего, об особых экономических зонах и о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Так же, согласно ФЗ № 218 "О государственной регистрации недвижимости", кадастр недвижимости будет пополнен сведениями о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе. В соответствии с действующим ФЗ № 221 "О ГКН" сведения о таких комплексах в кадастр не вносятся. В то же время права на них должны быть зарегистрированы, поэтому они учитываются, как сооружения, поскольку зарегистрировать право собственности на предприятие как имущественный комплекс можно будет только после учета и регистрации прав на каждый объект, который входит в его состав.

С 1 января 2017 года вступает в силу новый порядок кадастрового деления территории России и присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, согласно Приказу Минэкономразвития России от 24.11.2015 N 877 "Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ".

Описанный порядок определяет правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам, зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, помещениям, единым недвижимым комплексам. Также идентификационные реестровые номера будут присвоены Государственной границе РФ, границам между субъектами РФ, границам муниципальных образований, границам населенных пунктов, береговым линиям (границам водных объектов), границам зон с особыми условиями использования территорий, границам территориальных зон, границам территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границам особо охраняемых природных территорий, границам особых экономических зон, границам охотничьих угодий, границам территорий опережающего социально-экономического развития, границам зон территориального развития в Российской Федерации, границам игорных зон, границам лесничеств, границам лесопарков.

Для вовлечения объекта недвижимости в гражданско-правовой оборот, в отношении него необходимо произвести процедуру постановки на государственный кадастровый учет и только после этой процедуры зарегистрировать права на объекты недвижимости. Согласно ФЗ № 218, если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его кадастровый учет и

регистрация прав будут производиться одновременно, за исключением случаев, когда кадастровый учет может проводиться без одновременной регистрации прав и наоборот.

Кадастровый учет и регистрация прав на объекты недвижимости будут проводиться одновременно в следующих случаях:

- создание объекта недвижимости (за исключением случаев, когда кадастровый учет можно осуществить без одновременной регистрации прав – для временных нужд, при действии временного характера сведений);

- образование объекта недвижимости (кроме случая изъятия земельного участка или расположенной на нем недвижимости для государственных и муниципальных нужд);

- прекращение существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН.

Данное обстоятельство будет удобным для заявителей, поскольку осуществляться эти государственные услуги будут по принципу одного окна. В идеале заявитель будет участвовать лишь в подаче документов или в заключении договора подряда с кадастровым инженером, который в последствии организует осуществление государственного кадастрового учета посредством электронного документооборота, и в получении готового выходного документа – свидетельства о регистрации права. Люди судят о качестве органов государственной власти по фактическим результатам их деятельности, законодательство своими действиями старается упростить систему для общества [2, с. 67; 6, с. 240]. ЕГРН так же, как ГКН будет гарантировать права на объекты недвижимости. Ведение одной базы позволит изначально произвести сличение имеющейся информации по всем существующим объектам недвижимости и выявить «белые пятна» по отсутствующим сведениям, таким как установленные описания границ на дежурной кадастровой карте или ошибочные сведения о правах [5, с. 68].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Байгильдина Г.Р., Мыльникова Н.В. Система электронного документооборота при ГКУ земельных участков и ведении ГКН // Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства: материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Уфа, 2013. - С. 67-69.

2. Шафеева Э.И., Хасанова Г.Р., Актуганова Х.Г. Применение системы информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости // Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства: материалы II всероссийской научно-практической конференции с международным участием / Башкирский государственный аграрный университет, Факультет пищевых технологий, Кафедра технологии мяса и молока. – Уфа, 2013. – С. 69-71.

3. Хасанова Г.Р., Шафеева Э.И., Хакимова А.Р. Качество кадастровых работ // Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства: материалы II Всероссийской научно-практической конференции с международным участием / Башкирский государственный аграрный университет; Факультет пищевых технологий; Кафедра технологии мяса и молока. – Уфа, 2013. - С. 67-69.

4. Шафеева Э.И., Каримова Г.Р., Актуганова Х.Г. Установленное местоположение границ и площадей земельных участков – основа рационального использования земли // Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства: материалы Юбилейной III Всероссийской научно-практической конференции посвященной 75-летию со дня рождения кандидата технических наук, доцента Савельева Анатолия Васильевича и 10-летию создания кафедры технологии мяса и молока ФГБОУ ВПО Башкирского ГАУ. Башкирский государственный аграрный университет, Факультет пищевых технологий, Кафедра технологии мяса и молока. – Уфа, 2014. - С. 67-70.

5. Хасанова Г.Р., Шафеева Э.И. "Единое окно" при оформлении прав на земельные участки // Инновации, экобезопасность, техника и технологии в производстве и переработке сельскохозяйственной продукции: материалы III Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Уфа, 2012. - С. 239-240.

6. Искужина Э.С, Ишбулатов М.Г. Изменения в законодательстве по представлению земельных участков под строительство//Архитектура, строительство, землеустройство и кадастры на дальнем востоке в XXI веке: материалы международной научно-практической конференции. – Комсомольск-на-Амуре, 2015. – С. 347-351

РЕКУЛЬТИВАЦИЯ НАРУШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ СОСНОВСКОГО МЕСТОРОЖДЕНИЯ ИЗВЕСТНЯКОВ НА ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО РАЙОНА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Печеркина Н.С.

Научный руководитель Старицына И.А., кандидат геолого-минералогических наук
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
Уральский Государственный Аграрный Университет (ФГБОУ ВО УрГАУ)

Рекультивация земель - это комплекс работ по восстановлению нарушенных земель, которое происходит при извлечении полезных ископаемых. Нарушенные земли отрицательно влияют на окружающую среду [1, 2]. Восстановление нарушенных территорий Сосновского месторождения известняков - это нейтрализация негативных результатов горных работ, создание благоприятных условий для восстановления леса. Земли лесного фонда должны находиться в благополучном состоянии, пригодном для ведения лесного хозяйства, а земли поселений – пригодными для создания необходимой инфраструктуры.

Сосновский карьер расположен в 14 км от г. Сысерти и в 4,0 км к востоку от поселка Габиевка. Месторождение известняка располагается на расстоянии 78 км от завода «Известь Сысерти» [7]. Проектом установлены границы участков земель, которые будут задействованы при проведении намечаемых работ. Для карьера установлена площадь – 40,8 га. Отвал вскрышных пород – 9,2 га, склад плодородного слоя земли – 4,7 га, промплощадка карьера – 0,1 га, площадка очистных сооружений карьерных вод – 0,1 га, под водоотводную канаву очищенных карьерных вод – 0,56 га, для организации базы обустройства месторождения – 0,1 га, строительства технологической автодороги и линий электропередач к карьере – 6,1 га.

Комплекс работ по сводке древесной растительности проводится механизированным способом. После проведения всех работ по сводке древесной растительности места рубки леса очищены и убраны согласно требованиям Лесного кодекса РФ [3].

Работа по рекультивации земель ведется двумя способами: технический и биологический. При проведении технического этапа предусматриваются следующие работы (табл. 1): 1) рекультивация карьера путем обратной засыпки отвалом вскрышных пород; 2) создание искусственного водоема, который может использоваться как пожарный водоем; 3) выемки, ямы, неровности поверхности устраняются во время планировочных работ.

Таблица 1- Объемы работ по технической рекультивации

Наименование работ	Единица измерения	Всего
Очистка территории от отходов и металлолома	га	61,8
Вывоз отходов на расстояние	т	25
Планировка нарушенных площадей бульдозером	га	23,08
Транспортировка плодородной почвы	тыс. м ³	30,9
Планировка поверхности	га	18,1

Биологический этап проводится путем посадки саженцев под естественное зарастание древесно-кустарниковой растительностью от прилегающей стены лесных насаждений [4]. Биологическая рекультивация проводится в следующей последовательности:

1.Площадь 9,2 га, под размещение отвалов вскрышных пород, оставляется под натуральное зарастание древесно-кустарниковой растительностью.

2.Площадь 6,6 га, под размещение водоотводной канавы карьерных вод, автодороги и линий электропередачи, оставляется под естественное зарастание древесно-кустарниковой растительностью.

3.Площадь 22,7 га, под размещение карьера, намечается создание искусственного водоема, который будет применяться как пожарный водоём.

Для биологической рекультивации производился выбор между несколькими видами древесно-кустарниковой растительности (табл. 2.).

Таблица 2 - Биологические свойства применяемых для лесной рекультивации пород

Род, вид	Морозоустойчивые	Засухоустойчивые	Светлолюбивые	Требовательность к плодородию почвы	Быстрота роста
Сосновые Сосна низкорослая	1-2	1	2	1	1-2
Березовые Береза пушистая	1	2	2	1-2	1-2
Ивовые Ива сизая	1	3-4	1-2	2	1-2

Уровень обозначенных в таблице качественных характеристик:

Морозоустойчивые: 1 — высокая или абсолютная; 2 - довольно высокая; 3 - недостающая; 4 - неморозостойкие, саженцы полностью вымерзают.

Засухоустойчивые: 1 - высокая, (ксерофиты); 2 - наименее высокая (мезо ксерофиты); 3 - средняя (мезофиты); 4 - низкая (мезо гигрофиты).

Светлолюбивые: 1 - светлолюбивые; 2 — наименее светлолюбивые; 3 - теневыносливые.

Требовательность к плодородному слою почвы: 1 — малотребовательны к плодородному слою (олиготрофы); 2 – средне требовательные к плодородному слою (мезотрофы); 3- повышенной требовательности к плодородному слою (мегатрофы).

Стремительность взросления. 1 — быстрорастущие деревья и кусты, прирост по возвышенности превышает 50 см в год; 2 - обычные по деятельности подъема деревья и кусты, прирост по высоте в границах 20-50 см; 3 - медленно растущие деревья и кусты (текущий прирост не выше 20 см) [5].

На подготовительном участке, с нанесенным плодородным слоем, производят посадку саженцев вручную или механизированным способом с использованием лесопосадочных агрегатов [5]. Саженцы сосны обыкновенной размещаются рядами с шириной междурядий 3 м и шагом посадки 0,75 м. Чтобы обеспечить посадочным материалом площадь в 23 га с густотой посадки 4,013 тыс. шт. га, нужно 923 тыс. шт. саженцев.

Можно сделать вывод, что сосна отвечает гидрогеологическим и климатическим условиям региона, может произрастать в условиях минимального количества влаги в почве [3]. Восстановление нарушенных земель имеет большое экономическое и природозащитное значение [6]. Особенности природно-климатических и почвенно-геологических условий Сысертского района Сосновского месторождения известняков обуславливают выбор метода биологической и технической рекультивации. После проведения данных работ появляется возможность создавать сельскохозяйственные угодья, возрождать леса и водоемы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (с изменениями от 13.06.2015 г., ред. действует с 01.01.2016 г.)
2. Постановление Правительства РФ от 23.02.1994 № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя земли».
3. ГОСТ 17.5.1.02-85 Охрана природы. Рекультивация земель. Термины и определения.
4. Баранник Л.П. Биоэкологические принципы лесной рекультивации. Новосибирск: Наука, 1988.
5. Коваленко В.С., Штейнцвайг Р.М., Голик Т.В. Рекультивация нарушенных земель на карьерах, М. 2008.
6. Капицкий В.Н., Капицкий М.В. К вопросу использования и охраны лесов.// Вопросы российской юстиции. 2015. №1(1). С.46-51.
7. Старицына И.А., Хмельницкая Т.А. Кадастровый учёт на территории Сысертского района Свердловской области. // В сборнике: инновационные технологии и технические средства для АПК материалы международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов. Под общей редакцией Н.И. Бухтоярова, Н.М. Дерканосовой, А.В. Дедова. 2015. С. 93-99

КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ НА ТЕРРИТОРИИ РФ

Васильева К. А.

Научный руководитель Шафеева Э. И., ассистент
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»

В настоящее время на территории Российской Федерации около 44% земельных участков не имеют описания границ. Для правообладателей земельных участков это обстоятельство влечет возможные земельные споры с владельцами смежных земельных участков. На сегодняшний день в судах количество дел сферы земельных отношений достаточно велико. Дополняет их объем вопрос о спорных, неустановленных границах.

Для решения перечисленных проблем в Федеральный Закон от 24.07.2007 №221 «О Государственном кадастре недвижимости» была добавлена новая глава под названием «Комплексные кадастровые работы», которая вступила в силу с 1 января 2015 года.

Согласно главе 4.1 Федерального Закона №221 «О государственном кадастре недвижимости» под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

3) зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" порядке.

Комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении:

1) земельных участков, являющихся предметом договоров о комплексном освоении территории;

2) земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.

Принятие вышеуказанного закона не означает, что собственники земельных участков обязаны в срочном порядке провести межевание и уточнить характеристики своего земельного участка. Большинство собственников так и продолжают пользоваться земельными участками, не зная, где проходит граница их участка по сведениям государственного кадастра недвижимости.

Участок с не уточненной границей и площадью значит в государственном кадастре недвижимости, как ранее учтенный. При проведении комплексных кадастровых работ уточняются площадь земельного участка, координаты и его местоположение. В настоящее время многие собственники пользуются земельными участками, площадь которых превышает указанную в документах на недвижимость. Таким образом, уточнение площади и установление границ земельного участка необходимо как владельцу, так и государству – чтобы не было расхождения в фактическом местоположении участка с местоположением и площадью по документам.

Процедура уточнения границ достаточно сложная, и требует от собственника земельного участка временных и денежных затрат. Но в связи со вступлением в силу главы 4.1 Федерального Закона №221 «О государственном кадастре недвижимости», заказчиком комплексных кадастровых работ является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа, а в субъекте Российской Федерации - городе

федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе таким заказчиком является орган исполнительной власти указанного субъекта Российской Федерации.

Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета. Порядок определения общего объема средств федерального бюджета, ежегодно предусматриваемых на такое финансирование, и порядок распределения между бюджетами субъектов Российской Федерации субсидий из федерального бюджета устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Комплексные кадастровые работы выполняются кадастровыми инженерами на основании государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, заключенного заказчиком комплексных кадастровых работ с индивидуальным предпринимателем, указанным в статье 32 Федерального Закона №221 «О государственном кадастре недвижимости», или юридическим лицом, указанным в статье 33 Федерального Закона №221, в порядке, установленном Федеральным законом от 5 апреля 2013 года №44 - ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, или копии этого документа. Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В итоге комплексные кадастровые работы приведут к появлению территориальной карты-плана с точными координатами земельных участков с объектами и к исправлению ошибок в описаниях границ. Так же комплексные кадастровые работы помогут в решении земельных споров владельцам смежных земельных участков. Кадастровый квартал, где уже были проведены комплексные кадастровые работы, повторным работам по определению границ не подвергается.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Хасанова, Г.Р. Качество кадастровых работ [Текст] / Г.Р. Хасанова., Э.И. Шафеева, А.Р. Хакимова// В сборнике: Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Уфа, 2013. –С. 67-69.

2. Шафеева, Э.И. Установленное местоположение границ и площадей земельных участков – основа рационального использования земли [Текст] / Э.И. Шафеева, Г.Р. Каримова, Х.Г. Актуганова // В сборнике: Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства Материалы Юбилейной III Всероссийской научно-практической конференции посвященной 75-летию со дня рождения кандидата технических наук, доцента Савельева Анатолия Васильевича и 10-летию создания кафедры технологии мяса и молока ФГБОУ ВПО Башкирского ГАУ. – Уфа: БГАУ, 2014. –С. 67-70.

СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Камалтдинова А.Ф.

Научный руководитель Лукманова А.Д., к.с.-х.н., доцент
Башкирский государственный аграрный университет

Территория Республики Башкортостан занимает 14294,7 тыс. га и характеризуется большим разнообразием природных и экономических условий. В структуре земельного фонда преобладают земли сельскохозяйственного назначения.

На 1 января 2015 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 7320,2 тыс.га. Это земли, предназначенные для сельскохозяйственных целей и используемые сельскохозяйственными организациями и гражданами для производства сельскохозяйственной продукции. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и сенокосения [1]. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [2].

В общую площадь категории земель входят площади, занятые земельными долями (в том числе не востребованными) и земельными участками сельскохозяйственного назначения, принадлежащими гражданам. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

В целом, площадь категории земель сельскохозяйственного назначения в Республике Башкортостан по сравнению с предшествующим годом уменьшилась на 78,9 тыс. га. Это произошло за счет перевода земель площадью 0,5 тыс.га в категорию земель промышленности и иного специального назначения и 78,4 тыс.га в категорию земель лесного фонда.

В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 6665,4 тыс.га(91,1%), из них пашни 3465,2 тыс.га. Лесные площади и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, составляют 316,3 тыс.га (4,3%). На долю земель, занятых водными объектами, дорогами, застройками и прочими землями, приходится 338,5 тыс.га или 4,6%.

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Основная доля сельскохозяйственных угодий сосредоточена в категории земель сельскохозяйственного назначения – 6665,4 тыс.га или 91,1%. Значительные площади находятся в землях населенных пунктов –356,7 тыс.га (4,8%) и землях лесного фонда – 261,8 тыс.га или 3,6% (рисунок 1) [1].



Рисунок 1- Распределение сельскохозяйственных угодий по категориям земель [1].

За период земельной реформы с 1990 по 2014 гг общая площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 970 тыс. га, площадь сельскохозяйственных угодий сократилась с 7369,1 тыс. га до 6665,4 тыс.га.

Значительно сократились посевные площади, площади орошаемых и осушенных земель, удельный вес продукции, произведенный сельскохозяйственными предприятиями с орошаемых и осушенных земель, по отношению к ее общему объему [3].

Основные причины выбытия земель из сельскохозяйственного оборота: отводы земель для нужд промышленности, транспорта, обороны и иного несельскохозяйственного назначения; зарастание лесом и кустарником мелкоконтурных и удаленных участков; развитие эрозийных процессов; отводы земель под лесополосы, индивидуальное жилищное строительство [1].

Сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения произошло в результате передачи части этих земель, преимущественно сенокосов и пастбищ, в ведение сельских и поселковых советов. Основные причины сокращения площади сельскохозяйственных угодий – несоблюдение порядка проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, противоэрозийных мероприятий, невыполнение мероприятий по сохранению и повышению плодородия почв, длительное неиспользование земель, что в результате приводит к потере продуктивности ценных земель, зарастанию их кустарником и лесом или к деградации.

Основные решения проблемы сокращения земель сельскохозяйственного назначения:

- сохранение плодородия почв и повышение ее производительности;
- планирование и организация рационального использования земель;
- отмена передачи земель сельскохозяйственного назначения под индивидуальное жилищное строительство;
- повышение эффективности использования земель;
- уменьшение площадей земель, подверженных различным видам деградации [3].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Республике Башкортостан в 2014 году [текст]. - Уфа: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, 2015. - 240 с.
2. Федеральный закон "О землеустройстве" от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015). [Электронный ресурс] // СПС "Консультант Плюс".
3. Лукманова, А.Д. Организационно-экономические аспекты использования и охраны земель поселений [Текст] / А.Д. Лукманова, Л.П. Дмитриева // Материалы всероссийской научно-практической конференции в рамках XVI Международной специализированной выставки "АгроКомплекс-2006". - Уфа, 2006. - С. 193-194.
4. Стафийчук, И.Д. Природоохранные задачи современного землеустройства [Текст] / И.Д. Стафийчук, А.Д. Лукманова, Г.Р. Губайдуллина // Материалы Международной научно-практической конференции. - Москва, 2010. - С. 358-368.

ПРОБЛЕМА РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Иванова Н. С., Бедрина С. А.
Уральский государственный горный университет

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.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [1].

В условиях углубления мирового продовольственного, энергетического и финансового кризисов роль земель сельскохозяйственного назначения существенно 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, что является особенно актуальным. Мониторинг – важнейший фактор обеспечения сохранения плодородия и высокой продуктивности земель сельскохозяйственного назначения.

Свердловская область не является исключением в свете проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. По состоянию на 1 января 2016 г. на территории Свердловской области площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 4083,9 тыс. га – это 21% от общей площади земельного фонда области [3].

В 2015 году вовлечено в сельскохозяйственный оборот 24,7 тысячи гектаров. В 2014 году эта цифра составляла 5,6 тысячи гектаров. В настоящее время остаются неиспользуемыми еще около 12 тысяч гектаров земель сельскохозяйственного назначения.

По результатам анализа данных государственного мониторинга земель, наблюдается тенденция к сокращению площади земель сельскохозяйственного назначения. Основной причиной сокращения площади сельскохозяйственных земель, используемых для производства сельскохозяйственной продукции, явилось прекращение деятельности предприятий и организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и перевод освободившихся земель, в большей своей части, в фонд перераспределения земель. Другая причина – истечение срока права аренды земель (или временного пользования) и не возобновление его производителями сельскохозяйственной продукции. Ранее переведенные в земли запаса сельскохозяйственные угодья зарастают кустарником, мелколесьем, лесом, теряют свою сельскохозяйственную мощность.

В этой связи, возрастает актуальность принятия эффективных мер посредством надлежащей реализации правового механизма государственного контроля за рациональным использованием и охраной земель сельскохозяйственного назначения. Действующее земельное законодательство устанавливает ряд требований, направленных на достижение поставленной цели – сохранить земли сельскохозяйственного назначения и, более того, повысить их качественный состав.

В Свердловской области контроль за использованием сельскохозяйственных земель по назначению осуществляется на регулярной основе. Инициировано проведение проверок, взаимодействие с региональным управлением Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору. В 2015 году выявлены нарушения в использовании земельных участков общей площадью 223,8 гектаров.

Основным приоритетом, обеспечивающим охрану и рациональное использование ресурсов земель сельскохозяйственного назначения, может служить их государственный

мониторинг в виде разработки экологических требований к организации и функционированию системы землевладения и землепользования в регионе и системы наблюдений за состоянием земель.

Соблюдение земельного законодательства на землях сельскохозяйственного назначения является весьма значимым фактором в вопросе их рационального использования. Также, в целях сохранения качественного состава земель сельскохозяйственного назначения, недопущения ухудшения их состава ввиду ненадлежащего использования, более того – неиспользования вообще, следует шире применять такие предусмотренные земельным законодательством санкции, как изъятие земельных участков.

Основные направления деятельности государственных органов, а также права и обязанности землепользователей в сфере сохранения, воспроизводства и повышения плодородия сельскохозяйственных земель регламентируются Федеральным Законом «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения». В соответствии со ст. 8 данного закона собственники, владельцы, пользователи и арендаторы сельскохозяйственных земель обязаны:

✓ осуществлять сельскохозяйственное производство способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель;

✓ соблюдать правила и нормативы проведения агротехнических, мелиоративных, противозерозионных и агрохимических мероприятий;

✓ представлять сведения в компетентные органы об использовании агрохимикатов и о фактах загрязнения почв и деградации земель и др.

Реализация перечисленных мер будет способствовать обеспечению населения качественными продуктами питания и развития отечественного агропромышленного комплекса, что также является основополагающим в стратегии импортозамещения в сельском хозяйстве.

Государственная экономическая политика в сфере обеспечения продовольственной безопасности включает в себя организацию более рационального использования сельскохозяйственных угодий: повышение почвенного плодородия, расширение посевов сельскохозяйственных культур за счет неиспользуемых пахотных земель, реконструкцию и строительство мелиоративных систем.

На современном этапе решение вопроса рационального использования и охраны земельных ресурсов является фундаментом благосостояния общества. Охрану и рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения следует обеспечивать мероприятиями государственных и муниципальных органов. Возникает необходимость разработки более действенных федеральных, региональных и местных программ охраны земель, включающих проведение необходимых мероприятий государственными ведомствами и организациями, местными органами самоуправления. Однако, из всего комплекса мероприятий по решению данной проблемы необходимо выбирать наиболее приемлемые и реальные для практического осуществления в настоящее время.

Земли сельскохозяйственного назначения были и будут жизненно важным для человечества ресурсом, а по мере роста численности населения их значение будет все более возрастать.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) – доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» – доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Свердловской области в 2015 году, Екатеринбург-2016 год. – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области // [Электронный ресурс]: www.tob66.rosreestr.ru.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДАННЫХ ДИСТАНЦИОННОГО ЗОНДИРОВАНИЯ ЗЕМЛИ ДЛЯ ОЦЕНКИ СОСТОЯНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Мифтахов И.Р.

Научный руководитель Ишбулатов М.Г., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»

Решение многих современных задач в различных отраслях хозяйства деятельности человека основывается на данных дистанционного зондирования Земли. Дистанционное зондирование Земли – получение информации о поверхности Земли и объектах на ней, атмосфере, океане, верхнем слое земной коры бесконтактными методами, при которых регистрирующий прибор удален от объекта исследований на значительное расстояние. Общей физической основой дистанционного зондирования является функциональная зависимость между зарегистрированными параметрами собственного или отраженного излучения объекта и его биогеофизическими характеристиками и пространственным положением [1, с.21]. Среди задач, которые можно решить использованием ДЗЗ: изучение природных ресурсов Земли, прогноз урожайности и засухи сельскохозяйственных культур, оценка ущерба от лесных пожаров и их последствий, споры агрофирмы со страховой компанией, определение реального местонахождения морских судов в той или иной акватории, обновление топографических карт, отражающих реальное состояние территорий, контроль несанкционированного строительства, прогноз погоды и мониторинг опасных природных явлений, мониторинг разливов нефти и движения нефтяного пятна, природоохранный мониторинг и др. Решения многих этих задач основано на использовании методов дешифрирования изображения. Под дешифрированием понимается процесс распознавания: физических свойств объектов, взаимосвязей по их изображениям на снимке. Это и метод изучения и исследования объектов, явлений и процессов на земной поверхности, который заключается в распознавании объектов по их признакам, определении характеристик, установлении взаимосвязей с другими объектами. Актуальность исследований в области дешифрирования изображений земной поверхности определяется необходимостью повышения качества обработки изображений и повышение потребности эффективного применения методов обработки изображений. В настоящей статье мы рассмотрим экспертное заключения одной московских фирм об определении состояния полей агрофирмы. Исследование проведено с использованием данных дистанционного зондирования Земли из космоса (ДЗЗ). Особенностью данных дистанционного зондирования заключается то, что информации о поверхности Земли получена путем наблюдения и измерения из космоса собственного и отраженного излучения элементов суши, океана и атмосферы в различных диапазонах электромагнитных волн в целях определения месторождения, описания характера и временной изменчивости естественных природных параметров и явлений, природных ресурсов, окружающей среды, а также антропогенных факторов и образований. Исследование ведения сельскохозяйственной деятельности (посев и возделывание на них сельскохозяйственных культур) на земельных участках проводилась путем дешифрирования снимков, полученных по данным дистанционного зондирования для земельных участков с известными кадастровыми номерами. Полученные и подобранные из архива мультиспектральные данные UK-DMC2 с пространственным разрешением 22 метра и мультиспектральные данные Landsat-7 с разрешением 30 м. Было произведено уточнение геопривязки полученных данных дистанционного зондирования с использованием в качестве источника координат ортомозаики высокодетальных данных GeoEye – 1. Дешифрирования делиться на 3 этапа. Первым этапом дешифрирования является классификация объектов, в ходе которой оператор относит различные объекты на снимке к определенным классам или кластерам. Процедура классификации также состоит из нескольких этапов, первым из которых является выделение пространственных объектов. Затем на этапе распознавания устанавливается тождество между отдельными объектами и соответствующими классами. Для выполнения этого шага необходимы дополнительные знания об изучаемой территории. Наконец, на заключительном

этапе, который называется идентификацией, каждый объект на снимке приписывается с некоторой степенью вероятности к одному из определенных классов. Следующий этап дешифрирования — подсчет количества объектов на снимке — во многом зависит от того, насколько точно была проведена их классификация. Третий этап состоит в определении геометрических характеристик объекта: длины, площади, объема и высоты. К этому этапу относится и денситометрия — измерение яркостных характеристик объекта. Последний этап заключается в определении контуров однородных по своим свойствам объектов или пространственных областей, которые при этом закрашиваются определенным цветом или штриховкой.



Рисунок 1 Схема расположения полей агрофирмы на космическом снимке

Как видно из рисунка, дешифрирование только по представленному снимку не дает полного представления о сельскохозяйственном использовании земель. Например, зарастание кустарниковой и древесной растительностью на начальном этапе можно определить лишь на снимках, сделанных во время осенней или весенней вспашки. Проведенное исследование показало, что для вынесения окончательного решения кроме камерального дешифрирования требуется и полевое дешифрирование.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Мифтахов, И.Р. Применение беспилотных летательных аппаратов для топографической съемки местности на особо охраняемых природных территориях [Текст] / Мифтахов И.Р. // Новая наука: Современное состояние и пути развития. – 2015. – № 5. – С. 21-24.
2. Мифтахов, И.Р. Использование беспилотных летательных аппаратов при инженерно-геодезических изысканиях [Текст] / Мифтахов И.Р., Ишбулатов М.Г. // 6-я Всероссийская научно-техническая интернет конференция под общей редакцией И.А. Басовой. – Тула: ТулГУ, 2015. – 392с.
3. Чандра А.М., Гош С.К. Дистанционное зондирование и географические информационные системы. М.: Техносфера, 2008. – 312 с.
4. Сафин, Х.М. Состояние и использование сельхозугодий в Башкортостане [Текст] / Х.М. Сафин, М.Г. Ишбулатов, Г.Х. Япаров // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 2. – С. 23-26.

РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Севастьянов А.С.

Научный руководитель Актуганова Х.Г., старший преподаватель
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»

Резервирование земельных участков представляет собой процедуру предшествующую их будущему изъятию и проводится в целях, определяемых ст. 49 ЗК РФ.

Земельные участки, находящиеся в публичной собственности и не представленные физическим и юридическим лицам, резервируются в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности и т.д [1].

Также резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства, в пределах иных территорий, необходимых для обеспечения государственных и муниципальных нужд [1].

Сроки резервирования: не более семи лет по общему правилу; в иных случаях – на срок до двадцати лет.

Порядок резервирования земель для публичных нужд определяется постановлением Правительства РФ от 22 июля 2008 года N 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

Решение о резервировании принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или органов местного самоуправления, на основании следующих документов:

- 1) документация по планировке территории;
- 2) документы территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;
- 3) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально – сырьевой базы и рационального использования недр.

ГрК РФ п. 4 ст. 9 запрещает принимать органам государственной власти, органов местного самоуправления решения о резервировании земель при отсутствии документов территориального планирования [2].

Решение о резервировании содержит: сроки и цели резервирования земель; реквизиты документов, на основании которых осуществляется резервирование земель; ограничения прав на зарезервированные земельные участки; сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, представленной на рисунке 1, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, приведенном в таблице 1, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Таблица 1 – Фрагмент Перечня кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель

Проект планировки территории квартала № 473, ограниченного улицами Аксакова, Коммунистическая, Гоголя и Свердлова в Кировском районе ГО г. Уфа РБ (утвержден постановлением Администрации ГО г. Уфа РБ от 17 августа 2012 года № 3630)			
02:55:010214:1	02:55:010146:15	02:55:010144:337	02:55:010144:53
02:55:010214:6	02:55:010215:16	02:55:010150:430	02:55:010144:54
02:55:010144:43	02:55:010215:46	02:55:010215:752	02:55:010144:55
	02:55:010144:222	02:55:010146:1274	02:55:010146:1270

Решение о резервировании земель публикуется в официальных СМИ, на территории которого расположены резервируемые участки.

Согласно ст. 56.1 ЗК РФ ограничения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков касаются: возведения зданий, строений, сооружений; проведения оросительных, осушительных, культур – технических и других мелиоративных работ, строительства прудов и иных водных объектов.



Рисунок 1 – Фрагмент схемы размещения резервируемых земель в границах ГО г. Уфа Республики Башкортостан для муниципальных нужд

На территории ГО г. Уфа решение о резервировании земель принимается городским Советом. Одним из последних было решение Совета ГО г. Уфа от 28 января 2015 года N 41/6 «О резервировании земель в границах ГО г. Уфа РБ для муниципальных нужд», в соответствии с которым утверждена схема размещения резервируемых земель в границах города и определен перечень кадастровых номеров земельных участков, расположенных в границах резервируемых земель. Установлен срок резервирования до 1 января 2019 года [3].

Пример. Земельный участок с кадастровым номером 02:55:010144:43 (рисунок 2) зарезервирован для муниципальных нужд вышеуказанным решением.

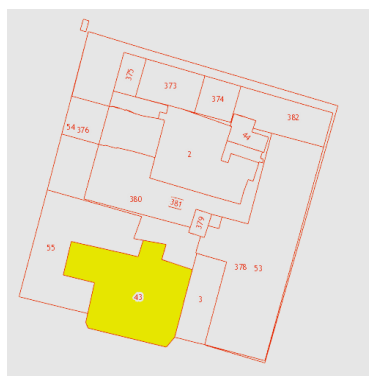


Рисунок 2 – Фрагмент публичной кадастровой карты с участком 02:55:010144:43

В настоящее время этот земельный участок выделен для многоэтажной застройки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный Кодекс Российской Федерации: от 25 окт. 2001 г. №136-ФЗ [Электронный ресурс] : (ред. от 13.07.2015) // СПС «Консультант Плюс».
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации: от 29.12.2004 N 190-ФЗ [Электронный ресурс] : (ред. от 30.12.2015)// СПС «Консультант Плюс».
3. О резервировании земель в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан для муниципальных нужд [Электронный ресурс] : Решение Совета ГО г. Уфа Республики Башкортостан от 28.01.2015г. N 41/6// СПС «Консультант Плюс».

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО ПРИ КОМПЛЕКСНОЙ АГРОЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ

Хисматуллина Р.М.

Научный руководитель Лукманова А.Д., к.с.х.н., доцент
Башкирский государственный аграрный университет

В процессе землепользования нерациональное вмешательство человека привело к значительному нарушению экологического равновесия в природе. В стремлении увеличения валовых сборов и рентабельности сельскохозяйственной продукции, внедрения интенсивных методов земледелия распашаны большие территории, уничтожены целые массивы лесов, что на данный момент привело к коренному изменению ландшафтов, нарушению круговорота обмена веществ природы и, в особенности, дисбалансу органических веществ в почве, к изменению гидрологических условий, вплоть до изменения климата территории. Решение этой проблемы заключается в комплексной агроэкологической оценке земель.

На сегодняшний день в землеустройстве используется два подхода: эколого – ландшафтный и агроэкологический. Эколого – ландшафтный подход производится с учетом дифференциации территории с выделением эколого – ландшафтных зон и в дальнейшем предполагает устройство территории по определенным частям агроландшафта (фации, урочища, местности) [1].

При агроэкологическом подходе изучают особенности территории по отношению к отдельным видам или группам сельскохозяйственных растений и выделяют агроэкологически однотипные территории в качестве базиса для формирования агроценозов. Итог землеустроительного проектирования при данных подходах – выделение первичных агроэкологически однородных участков или агроэкоотопов, как физической основы, организационно – территориального «фундамента» для привязки системы ведения хозяйства, установления состава, площадей и трансформаций угодий, размещения севооборотов, их полей, рабочих участков, устройства территории садов, сенокосов, пастбищ и т.д.

Проведем анализ землеустройства территории на основе рассматриваемой темы по СПК «Сухайла» Мелеузовского района РБ на комплексной агроэкологической оценке земель, границы которого изображены на рисунке 1.

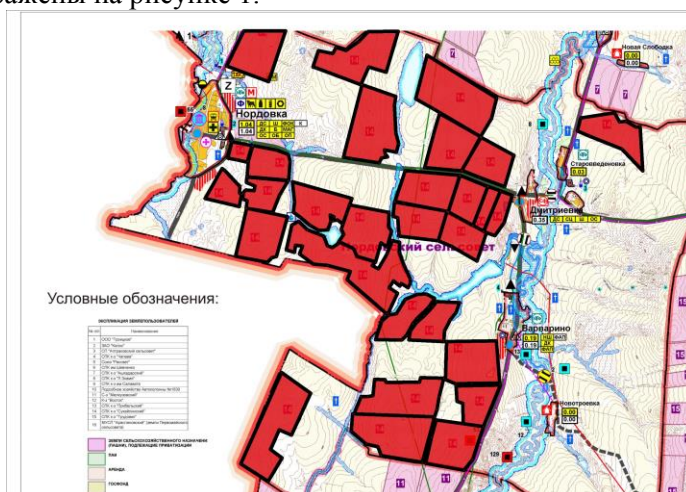


Рисунок 1 Границы земель СПК «Сухайла»

Землепользование «Сухайла» находится в северо – западной части Мелеузовского района, центром которого является село Нордовка, находящееся на правом берегу реки Ашкадар. На территории СПК расположены деревни Дмитриевка и Варварино. Дорожная связь с районным центром осуществляется по автодороге Уфа – Мелеуз - Оренбург. Расстояние до

ближайшей железнодорожной станции Зирган от с. Нордовка – 25 км. В процессе подготовительных работ к составлению проекта были уточнены площади всех земельных угодий хозяйства. Общая площадь землепользования составила 7640,0 га, пашни - 4000 га, сенокосов – 23,0 га, пастбищ – 616 га, остальное под кормовыми культурами. В составе землепользования хозяйства доля продуктивных угодий составила 82%. Оценка сельскохозяйственных угодий СПК «Сухайла» равна 23,5 баллов, в районе 19,7 баллов, пашни соответственно 27,9 и 25,5 баллов. Рельеф в основном представлен равнинно – волнистый, наиболее выровненная территория находится на юго – восточной части хозяйства. Основной почвенный фон составляют черноземы (59,3%). По своим генетическим особенностям они подразделяются на черноземы типичные 5,7%, обыкновенные - 24,6%, выщелоченные – 5,6%. К другим видам почв относятся тёмно-серые лесные, которые составляют 4,8% почвы [3], [5].

Проведем объединение всех почвенных разновидностей земель хозяйства, по показателям оценки продуктивности, сначала в близкие по свойствам и качеству почвы в оценочные группы, а затем в более крупные агропроизводственные группы. Агропроизводственная группировка почв представляет собой объединение в более крупные группы разновидности почв, близких по своим агросвойствам и особенностям сельскохозяйственного использования. Агропроизводственная группировка составляется исходя из наилучших морфологических и химических показателей, которые определяются современным состоянием почв, к таким показателям относятся плотность гумусового горизонта, механический состав, содержание гумуса верхних горизонтов и другие.

Основываясь на составленные агроэкологические группы, проектируются севообороты.

Эколого – ландшафтный и агроэкологический подходы являются вполне самостоятельными единицами организации территории землепользования, но на практике в работе над одним проектом применяется сразу два подхода, так как четкой границы между подходами установить еще не удалось. Оба подхода имеют главную цель - организация территории, которая одновременно увязывает расселение, экономику, организацию и технологию производства [1]. Поэтому одним из показателей рациональной организации территории СПК «Сухайла» является переход коэффициента экологической стабильности территории с разряда нестабильная в разряд неустойчиво стабильная, повышение индекса экологического разнообразия, уменьшение коэффициента антропогенной нагрузки, залужения и облесения эрозионноопасных или переувлажненных территорий.

Главным звеном в организации территории землепользования является рациональное использование земельного фонда, которое включает в себя введение и освоение севооборотов с правильным и обоснованным чередованием культур на основе агроэкологического зонирования, направленного на повышение плодородия почв, урожайности, а тем самым повышения валового сбора продукции и экономической рентабельности производства [2], [4].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Волков, С.Н. Землеустройство. Т. 2.: Землеустроительное проектирование [Текст]: учебник для вузов/ С.Н. Волков. - М.: Колос, 2001. - 648 с.
2. Волков, С. Н., Конокотин, Н. Г., Юнусов, А. Г. Землеустроительное проектирование и организация землеустроительных работ [Текст]: учебное пособие/С. Н. Волков. — М.: Колос, 1998. — 462 с.
3. Губайдуллина, Г.Р. Опыт реформирования землепользования колхоза им. Калинина Уфимского района РБ [Текст] / Г.Р. Губайдуллина, А.Д. Лукманова // В сборнике: Научное обеспечение инновационного развития АПК. Материалы Всероссийской научно-практической конференции в рамках XX Юбилейной специализированной выставки "АгроКомплекс-2010". – Уфа, 2010. - С. 212-215.
5. Стафийчук, И.Д. Природоохранные задачи современного землеустройства [Текст] / И.Д. Стафийчук, А.Д. Лукманова, Г.Р. Губайдуллина // Материалы Международной научно-практической конференции. - Москва, 2010. - С. 358-368.
4. Материалы по СПК «Сухайла» предоставлены Администрацией и отделом архитектуры муниципального района Мелеузовский район Республики Башкортостан.

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫМИ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ (НА ПРИМЕРЕ САТКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ)

Тестова В.А.

Научный руководитель Актуганова Х.Г., старший преподаватель
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»

Город Сатка расположен на западном склоне Южного Урала в 236 км к западу от Челябинска и 220 км к востоку от Уфы. Основана Сатка в 1756 г. В 1811 г. в Сатке было 534 двора. В 1928 г. Сатка стала посёлком городского типа, а в 1937 г. — городом районного, а с 1957 г. — областного подчинения. В 2004 г., законом Челябинской области "О статусе и границах Саткинского муниципального района, городских и сельских поселений в его составе", город Сатка наделён статусом Саткинского городского поселения (далее – Саткинское ГП) [1].

Согласно Уставу Саткинского ГП в его собственности находится всё имущество, не являющееся частной собственностью, собственностью РФ и Челябинской области. Отношения, возникающие по поводу владения, пользования и распоряжения имуществом и не разграниченной землёй между физическими, юридическими лицами и органами местного самоуправления относят к «имущественным» и «земельным». Учитывая, роль имущественных и земельных отношений в экономической основе системы управления городом и всем городским поселением, в соответствии со статьёй 19 Устава Саткинского ГП, в составе Администрации создан Отдел имущественных и земельных отношений (далее – ОИиЗО) [4].

Порядок предоставления государственной или муниципальной услуги ОИиЗО Саткинского ГП осуществляет в соответствии со следующими административными регламентами:

1) Предоставление в аренду земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в муниципальной собственности юридическим лицам и гражданам.

2) Утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории под объектами недвижимого имущества.

3) Предоставление в безвозмездное пользование земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в муниципальной собственности юридическим лицам и гражданам.

4) Предоставление в собственность земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в муниципальной собственности, юридическим лицам и гражданам [2].

Административные регламенты устанавливают процедуру подачи заявлений, процедуру прохождения документов для принятия решений по вопросам распоряжения земельными участками, а также регламентирует вопросы, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Саткинского ГП.

При образовании новых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, Саткинским архитектурно-градостроительным Управлением составляются схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории. За 2013-2015 гг. ОИиЗО подготовлено и утверждено 77 схем расположения земельных. Наибольшее количество схем расположения земельных участков подготовлено в 2015 г. и составило 33 схемы. Для сравнения в 2013 г. составлено и утверждено 31 схема, а в 2014 г. – 13 схем. Необходимо отметить, что изготовление и утверждение схем расположения земельных участков находится в динамичном состоянии.

Всего за 2013-2015 гг. было предоставлено 85 земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в собственность за плату. Наибольшее число продаж было совершено в 2013 г. В собственность земельные участки в основном приобретаются на торгах, поэтому такие земельные участки в обязательном порядке состоят на государственном кадастровом учёте.

За 2013-2015 гг. на 18 земельных участков проданы права аренды для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства и огородничества. Предельные сроки аренды земельных участков колеблются от 3 до 49 лет и зависят от вида разрешенного использования. Все Постановления для предоставления земельных участков в аренду для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства и огородничества подготовлены в соответствии с Земельным кодексом РФ и заключениями Управления строительства и архитектуры Администрации Саткинского муниципального района.

Всего за 2013-2015 гг. 24 земельных участка изменили вид разрешенного использования с «индивидуального жилищного строительства» на «личное подсобное хозяйство». Все изменения внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановлений Главы Саткинского городского поселения.

Услуги по присвоению адресов земельным участкам, жилым домам, гаражам и другим объектам недвижимости за 2013-2015 гг. оказаны 80 гражданам города. Адреса объектам недвижимости присвоены на основании разрешений на строительство, выданных Администрацией Саткинского муниципального района.

В связи с выявлением двойной нумерации, уточнением адреса объектов недвижимости и разделом индивидуального жилого дома на квартиры за 2013-2015 гг. изменено 54 адреса земельных участков и объектов недвижимости. Адреса объектов недвижимости поменялись на основании свидетельств о государственной регистрации прав и были зарегистрированы в государственном кадастре недвижимости.

Таким образом, ОИиЗО Администрации Саткинского ГП приходится решать чрезвычайно широкий круг задач, направленных на обеспечение максимальной эффективности и доходности от использования недвижимого муниципального имущества, и контролировать это использование.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Официальный сайт города Сатки. Отдел имущественных и земельных отношений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://satadmin.ru/upravlenie-zemelnyimi-i-imushchestvennyimi-otnosheniyami>.
2. Положение об Отделе имущественных и земельных отношений Администрации Саткинского городского поселения [Текст]: 2002.–8с.
3. Положение об Управлении земельными и имущественными отношениями Администрации Саткинского муниципального района [Текст]: 2002. – 24 с.
4. Устав Саткинского ГП [Текст] : 2009 – 38 с.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.: от 25 октября 2001 г. № 136–ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 28.09.2001: одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 г.: (ред. от 20.04.2015) // СПС «Консультант Плюс».
6. Федеральный закон Российской Федерации: от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 16 сентября 2003 г. одобр. Советом Федерации 24 сентября 2003 г. // СПС «Консультант Плюс».
7. Шафеева, Э.И. Применение системы информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости [Текст] / Э.И. Шафеева, Г.Р. Хасанова., Х.Г. Актуганова// В сборнике: Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Уфа, 2013. –С. 69-71.

ПЕРЕХОД ОТ ТЕХНИЧЕСКОГО К КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Лаздина Д., Шпилова Е.В.

Уральский государственный горный университет

История отечественной технической инвентаризации началась в 1927 году, когда вновь созданная организация государственного учета и промышленной инвентаризации приступила к выполнению своих основных обязанностей - сбору и поддержанию в актуальном виде базы сведений и составе, техническом состоянии и стоимости объектов недвижимости.

После Великой Отечественной войны службы технической инвентаризации были ориентированы на сплошную регистрацию конституций в городах, рабочих и дачных поселках. Составлялись реестры на четыре вида имущества: коммунальное имущество местных советов, имущество государственных учреждений и заводов, кооперативных и других коллективных организаций, а также имущество частных обладателей.

Находясь до начала 1990-х годов в системе жилищно-коммунального хозяйства, организации технической инвентаризации взяли на постоянный технический учет жилой фонд и объекты местного хозяйства страны.

Государственный технический учет объектов капитального строительства в Российской Федерации введен постановлением правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года № 921.

Технический учет осуществляется независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного учета жилищного фонда являются: обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности, получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Учет осуществлялся первоначально муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями, а затем и государственными унитарными предприятиями, именуемыми организациями технической инвентаризации, т.е. БТИ.

БТИ осуществляют учет жилищного фонда в городских и сельских населенных пунктах независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

Инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда обязательны для применения в следующих случаях:

- а) составление государственной статистической и бухгалтерской отчетности по жилищному фонду;
- б) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- в) исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере;
- г) ввод в эксплуатацию жилых строений и жилых помещений;
- д) определение технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений;
- е) регистрация товариществ собственников жилья;
- ж) присвоение кадастровых номеров объектам недвижимости в жилищной сфере.

С 1 марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», который регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета земельных участков, зданий,

сооружений, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства, а также ведением государственного кадастра объектов недвижимости и кадастровой деятельности.

Кадастровый учет производится в отношении таких объектов недвижимости как земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. Согласно ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд в Российской Федерации подлежит обязательному государственному учету, включающему, в том числе, и кадастровый учет.

Названным Федеральным законом был установлен переходный период – пять лет, в течение которых БТИ продолжали свою работу и были обязаны постепенно до 1 января 2013 г. передать все сведения о ранее учтенных объектах органу кадастрового учета, ФГБУ «ФКП «Росреестра» (Росреестр), для формирования кадастра. Соответственно, с этого момента все функции по учету перешли Росреестру. И с этого же года регистрация прав собственности на объекты, не включенные в кадастр, запрещена.

Таким образом, с 1 января 2013 г. филиалом ФГБУ «ФКП «Росреестра» государственный кадастровый учет стал осуществляться в отношении не только земельных участков, но и зданий, помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства, хотя до недавнего времени такие понятия как «кадастровая палата», «государственный кадастровый учет», «кадастровый паспорт» ассоциировались лишь с земельными участками.

Необходимость перехода от технического учета объектов недвижимости к кадастровому учету и создания государственного кадастра недвижимости продиктована несколькими причинами. Во-первых, учет недвижимости, в том числе и жилой, осуществлялся различными органами. Во-вторых, не было единой системы сбора информации, в которой содержались бы все сведения об объектах. Государственный кадастр недвижимости, который будет являться государственным информационным ресурсом, «призван» объединить в единый реестр и объекты капитального строительства, и земельные участки, на которых они расположены, с «привязкой» объектов капитального строительства к земельным участкам путем определения координат характерных точек контура объектов недвижимости. Государственный кадастр недвижимости будет систематизированным сводом сведений обо всем недвижимом имуществе, расположенном на территории Российской Федерации. В-третьих, необходимо определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая будет являться основой для исчисления налога на недвижимость.

Несмотря на пять лет, предоставленные для перехода к работе в новом режиме, и Росреестр, и БТИ оказались не готовы к смене функций. Информация о прошедших техническую инвентаризацию объектах недвижимого имущества была передана не в полном объеме или не передана вовсе.

Причины могут быть разными. В первую очередь, это практическая проблема, выраженная в проблеме информационного взаимодействия структур технической инвентаризации и кадастрового учета. А также отсутствие профессиональной этики, чрезмерные объемы передаваемой информации, проблемы технического характера и т.д.

Реализация любого нового закона или порядка всегда требует определенных усилий в плане выработки единства их понимания, единообразного применения на территории нашей страны, организации разъяснений и комментариев специалистов-разработчиков.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ковалева О.А. Причины и проблемы перехода от технического к кадастровому учету объектов недвижимости Вестник Оренбургского государственного университета Выпуск № 3 (152) / 2013. - С. 88-95.
2. Крашенинников, П.В. Жилищное право. 6е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2008. – С.41.
3. Информационное сообщение Минфина России от 31.01.2013 «Об основных элементах налога на недвижимое имущество» – // Информационная система Консультант Плюс.

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Лебедева А.В., Чебыкина А.В., Головина Е.М., Германович Ю.Г.
Уральский государственный горный университет

Причиной начала земельного кадастра стало татаро-монгольское иго. Для верного учета и сбора дани в то время проводилась перепись жителей и их имущества, а поскольку главной доходной статьёй являлась земля, то при раскладе дани учитывалось ее количество и качество, т.е. проводился кадастровый учет. При царе Иване IV (Грозном) были описаны почти все земли России, а некоторые из них - даже по несколько раз. Для описания земель в XVI в. было создано специальное учреждение - Поместный приказ, которое стало общегосударственным руководящим центром, объединяющим все межевые, кадастровые и крепостные работы[1].

На рубеже XVII в. в России составляли документы учета и описи сельскохозяйственных земель, лесного фонда, городских дворов.

Отмена крепостного права послужила толчком для проведения первых земельно-оценочных работ в России. В 1861 г. с провозглашением Манифеста об отмене крепостного права, утвержденного Александром II и переходом платежей с "крестьянских душ" на землю возникла необходимость в земельно-оценочных работах и определении доходности земель. Тогда как до этого земельный кадастр подразумевал только ведение кадастрового учета земель и межевание.

После 1917 года земельные отношения в России резко изменились. Одним из первых законодательных актов о земле был Декрет «О социализации земли» 1918 года, причем этим актом была закреплена всенародная собственность на землю, трудовой характер землепользования, учреждено равное право на пользование землей, исходя из потребительско-трудовой нормы землепользования на землях сельскохозяйственного значения. Государство нуждалось в сведениях о земле. Эта потребность определяла состав сведений земельного кадастра и порядок его ведения.

Кадастр представлял собой сведенные в единую книгу регистрационные сведения по землепользователям, а также количественные и качественные характеристики земель. Основой ведения кадастра являлась развернутая система регулярно проводившихся за счет государственных средств съемок и обследований земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Регистрацию проводили в государственных земельно-кадастровых книгах районов (городов) и именовали государственной регистрацией землепользований. Выполняли ее должностные лица районной землеустроительной службы, персонально отвечающие за достоверность регистрируемых сведений о землепользовании.

За годы советской власти были созданы три основные вида кадастров: сельскохозяйственных территорий, водный и лесной. Все основные учетные и отчетные кадастровые документы создавались в виде государственных актов на право пользования землей, списков землепользователей, земельно-кадастровых книг предприятий и организаций и др., а также в виде плано-картографических документов. Все вышеперечисленные документы создавались в рукописной форме, и имели достаточно низкую точность.

С 1989 года было принято большое количество нормативно-правовых документов, в той или иной степени связанных с содержанием и ведением государственного земельного кадастра.

Принятая Конституция Российской Федерации 12 декабря 1993 года закрепила право частной собственности на землю в Российской Федерации и свободу распоряжения землей как одно из основных неотъемлемых прав человека, охраняемых законом.

Составной частью земельного кадастра является государственный кадастровый учет земельных участков, который осуществляет посредством внесения необходимой и достаточной (предварительно формализованной) информации в государственную кадастровую книгу

До настоящего времени учет земель представлял собой процесс регистрации земельных участков и территориальных зон с внесением записей в Единый государственный реестр

земель. Теперь создана автоматизированная система ведения государственного земельного кадастра и государственный учет объектов недвижимости (разработанная в соответствии с федеральной целевой программой "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)", утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2005 № 745) с целью обеспечить эффективное использование земли и иной недвижимости, вовлечение их в оборот и стимулирование инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества.

24 июля 2007 г. был принят Федеральный закон N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Он регулирует отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства), а также кадастровой деятельности. Положения Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, предприятий как имущественных комплексов. Принятие Федерального закона было направлено на решение вопросов регистрации недвижимого имущества, информационного обеспечения процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, а также на совершенствование деятельности в области формирования недвижимого имущества[2].

С 1 января 2013 года изменился порядок государственного учета объектов капитального строительства. На рынке недвижимости появились кадастровые инженеры – специалисты, владеющие знаниями о подготовке документов для постановки на учет объектов капитального строительства, зданий и сооружений. Это существенно ускорило и упростило процедуру для граждан. Для регистрации своего права на недвижимость граждане обращались в управление Росреестра. Если сделка касалась объекта, учет которого осуществлен до 1 января 2013 года, необходимо было обратиться в кадастровую палату и получить кадастровый паспорт. На основании этого документа управлением Росреестра в дальнейшем была произведена государственная регистрация прав на недвижимость.

До недавнего времени для регистрации права собственности на здания и сооружения было достаточно технического паспорта объекта. Но федеральное законодательство изменилось, и с января 2013-го собственность по всей стране начали регистрировать только по кадастровым паспортам.

С 2013 года кадастровые паспорта выдавались только кадастровыми палатами. До 1 января 2014 года кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами было разрешено вести БТИ.

Прошло, какое-то время, но процедура оформления осталась прежней. Стоит лишь отметить, тот факт, что сейчас внесение в реестр объектов собственности и снятие с кадастрового учета здания являются обязанностями и полномочиями палаты, а БТИ осталось далеко в прошлом. Сегодня заявителю, что осуществить снятие с кадастрового учета здания необходимо собрать документы, вызвать кадастрового инспектора и отправить весь пакет с заявлением на рассмотрение в палату кадастра в надежде, что все было сделано правильно и документы не содержат ошибок.

Простому человеку зачастую бывает сложно собрать все бумаги воедино, чтобы не получить отказ. Сбор документов, правильное их оформление требуют изучения законов и положений, особенностей взаимодействия с кадастровой палатой, требует потратить множество часов. Основная проблема это информационный недостаток информации, поэтому граждане сдают комплект бумаг в неполном составе, с ошибками и постановка здания на кадастровый учет не представляется возможной.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).
2. Варламов А.А. Земельный кадастр: Теоретические основы земельного кадастра. - М.: КолосС, 2003. – 383 с.

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Русских А. А., Головина Е. М., Германович Ю. Г.
Научный руководитель Головина Е. М., старший преподаватель
Уральский государственный горный университет

В Российской Федерации ст. 9 Конституции РФ [1] устанавливает, что земля и другие природные ресурсы, на которые распространяются властные полномочия государства, используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Земля и ее ресурсы являются главным богатством природы, основой жизнедеятельности и условием существования каждого человека. История развития человечества неразрывно связана с борьбой за обладание землей. Земля имеет особую социальную ценность и значимость, как природный ресурс, как территория и как недвижимость, непрерывно воспроизводящая материальные блага и выполняющая ряд других жизненно важных факторов.

Согласно, ст. 12 ЗК РФ [2] целями охраны земель являются предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель. Выделяют следующие виды контроля: государственный; муниципальный; общественный.

Государственный контроль за использованием и охраной земель призван обеспечить исполнение земельного законодательства, выполнение мероприятий по охране земель органами государственной власти, органами местного самоуправления (ОМС), юридическими лицами и гражданами.

Для государства наиболее важными являются земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения и леса. При этом имеют особенный статус, подлежат усиленной охране земли особо охраняемых территорий (заповедников, национальных парков, заказников и др.). Правовой режим использования и охраны, особо охраняемых земель определен Федеральным законом N 33-ФЗ. [3] Для земель сельскохозяйственного назначения правовой режим устанавливает Федеральный закон N 101-ФЗ. [4]

В Постановлении об экоконтроле N 53 [5] следует, что в составе государственного экологического контроля содержится государственный земельный контроль. Необходимо уточнить, что ст.71 ЗК РФ называлась «Государственный земельный контроль», и с 01.08.2011 года, после внесения изменений Федеральный Закон наименование поменялось на «Государственный земельный надзор».

Мероприятия по ГЗН разграничиваются по различным видам государственного земельного надзора между тремя службами: Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) и Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор).

Сотрудники Росреестра в соответствии с Положением о ГЗН осуществляют надзор за:

- выполнением требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков без оформленных на них правоустанавливающих документов;
- выполнением требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению.

Наиболее важным встает вопрос: «почему количество выявленных правонарушений с каждым годом увеличивается»? Одной из причин является то, что зачастую граждане не знают законов и плохо осведомлены об оформлении земельных участков. А также несовершенство земельного законодательства.

Самовольное занятие и использование земельного участка без оформления документов влечет неуплату налоговых или иных платежей (арендную плату) за использование земельного участка, и ущемляют права субъектов, чьи земли были самовольно заняты. Например, земли в населенном пункте под торговлю имеют повышенную кадастровую стоимость и повышенные ставки налога по сравнению с др. землями, такими как под ИЖС или садоводство и огородничество. Нецелевое использование может также создать серьезную угрозу жизни и здоровью собственников смежных участков.

Трудности в достижении указанных целей обуславливаются множеством факторов. Государственные инспекторы по использованию и охране земель сталкиваются с массой проблем в осуществлении своей профессиональной деятельности. Отсутствие утвержденного, единого механизма планирования. На текущий момент планирование основано на жалобах граждан, на случайных выборках субъектов. Осложняется требованиями ФЗ №294 [6] в виде возможности проведения проверок не чаще чем раз в 3 года, необходимости согласования с прокуратурой, соотнесения с проверками муниципального и иных видов контроля и надзора.

Чрезвычайно низкий размер штрафов не может считаться эффективным фактором стимулирования правомерного поведения (ст. 7.1 КоАП РФ).[7] Отсутствие и недостаточность оснащения, позволяющего определить границы земельного участка и соотнести с данными кадастра объектов недвижимости, установление нарушения «на глаз».

Серьезная проблема, на мой взгляд, заключается в кадровой политике государства.

Продолжает сохраняться проблема, связанная с дублированием полномочий федеральных органов государственной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, возникновение сложностей при выявлении и привлечении лиц к административной ответственности, виновных в нарушении земельного законодательства.

Немало постановлений о привлечении к административной ответственности отменяются в судах по причине нарушения процедуры и сроков привлечения к ответственности. Также одна из причин невысокая квалификация государственных земельных инспекторов, а привлечение высококвалифицированных специалистов затруднено очень низким для такой работы денежным содержанием.

В заключение следует отметить, что в отношении совершенствования ГЗН на текущий момент предпринимаются определенные шаги. Существуют проекты ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования государственного земельного надзора» и ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», в случае принятия которых предмет ГЗН будет изменен, а штрафы будут исчисляться исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Из всего вышеизложенного можно сделать вывод, что устранение рассмотренных в настоящей статье недостатков земельного законодательства, позволит повысить качество осуществления государственного земельного надзора, предупредить, сделать земельный надзор эффективным, выявить и пресечь нарушения земельного законодательства, повысить не только отдачу, но и использовать эту систему для решения других проблем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) Статья 9.
2. 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), Статья 12.
3. Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях».
4. Федеральный закон от 24.07. 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
5. Постановление Правительства от 27.01. 2009 г. N 53 «Об осуществлении государственного контроля в области охраны окружающей среды (государственного экологического контроля)».
6. Федеральный закон от 18.07.2011 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В США И КАНАДЕ

Садертдинов И. Д.

Научный руководитель Бойкова М. А., ассистент
Уральский государственный горный университет

Канада и Соединенные Штаты Америки (США) – вторая и четвертая после России страны мира по размеру своих территорий. Они занимают основную часть североамериканского континента.

По обеспеченности сельскохозяйственными угодьями и пашней в расчёте на одного человека в анализируемых странах, Россия занимает среднее положение. Наибольшая землеобеспеченность характерна для Канады, а наименьшая – для США.

Основная часть обрабатываемых угодий (пашня) - 96-98 % во всех трёх государствах находится в частной собственности. Наиболее освоенной, в сельскохозяйственном отношении, является территория США. В связи с высокой лесистостью местности, менее освоены сельские территории Канады и России.

США и Канада уделяют пристальное внимание земельному администрированию и землеустройству сельских территорий. Здесь землеустройство имеет чётко выраженный государственный характер, так как оно планируется, организуется, координируется, контролируется и финансируется государством. Это объясняется тем, что продуктивные сельскохозяйственные угодья североамериканских стран считаются главным ресурсом, обеспечивающим им продовольственную безопасность, социальную стабильность и геополитическую независимость. Они подлежат защите от изъятия для несельскохозяйственных целей, от деградации и имеют приоритетное значение. А землеустройство, так же как и в странах Европейского Союза, является главным механизмом организации их рационального и эффективного использования.

Учитывая это, функция землеустройства сельских территорий, к которым относят 2,2 млрд. акров или 97 % всей территории США, входит в полномочия Департамента (Министерство) сельского хозяйства.

Государственные земли находятся в ведении Федерального Землеустроительного бюро (Bureau of Land Management, BLM) , являющегося подразделением американского Департамента (Министерства) внутренних дел. Это Бюро учитывает и организует рациональное использование и охрану 253 млн. акров государственных земель, владеет правами на разработку недр на площади 245 млн. акров открытых земель и 700 млн. акров подземных запасов полезных ископаемых, поддерживает легальный статус для 331 млн. акров заповедников, созданных на государственных землях, таких, как национальные парки, заказники, заповедные леса, обеспечивает управление минеральными ресурсами и кадастровую съемку для 56 млн. акров индейских земель (2011 г .).

Мониторинг всех земель США ведет Федеральное Агентство по защите окружающей среды (ФАЗО), а вопросами мелиорации и улучшения земель, регулирования водного режима сельских территорий в бассейнах рек, озёр и на прибрежных территориях, занимается Армейский корпус инженеров Вооруженных Сил США.

Основными направлениями деятельности Федеральных министерств сельского хозяйства США и Канады являются следующие:

- изучение сельских территорий страны (инвентаризация земель, оценка качества почв и местоположения земель, исследование земель в бассейнах рек и др.);
- разработка и сопровождение федеральных программ рационального землепользования и охраны природных ресурсов (Conservation Programs);
- разработка планов и проектов ландшафтного (природоохранного) землеустройства (Individual Conservation Plans , Landscape Plans and Projects);

- экономическое стимулирование рационального землепользования;
- осуществление консультационной деятельности, международного сотрудничества и организация научно-исследовательских работ.

Активное изучение сельских территорий в США ведется с 1945 г. С 1982 г. периодически через каждые 5 лет стала проводиться инвентаризация земель и других природных ресурсов, постоянно обновляются данные почвенных, почвенно-эрозионных и землеустроительных обследований. Страна обладает точными данными о площадях, границах, видах использования и качестве каждого контура (земельного участка) сельскохозяйственной территории. Примерно такая же ситуация имеет место и в Канаде.

В соответствии с законодательством США и Канады сведения из этих земельно-информационных систем используются для решения следующих вопросов:

- совершенствования национальной, региональной и местной политики в области использования и охраны земель фермеров и финансирования их деятельности;
- выделения особо ценных сельскохозяйственных угодий (Important Farmland);
- разработки и обновления (корректировки) комплексных планов использования земель (Comprehensive Land Use Plans), проектов землеустройства и водопользования;
- изменения правового положения и видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, планирования строительства;
- подготовки правил консервации сельскохозяйственных земель, вывода конкретных земельных участков из активного сельскохозяйственного оборота, а также разработки рекомендаций для фермеров по ведению сельского хозяйства;
- определения минимальных размеров фермерских хозяйств различной специализации (Farm Units) по сельскохозяйственным районам (Agricultural Districts).

Основное финансирование землеустроительных мероприятий в США и Канаде осуществляется через федеральные (в Канаде также через федерально-провинциальные) программы организации рационального землепользования. В США в 2012 г. из 689 федеральных программ 109 относились к природоохранному землеустройству. При этом за счёт средств Министерства сельского хозяйства США на эти программы в период с 1996 по 2007 гг. выделялось от 3,2 до 3,8 млрд. долларов в год. Примерно столько же денег шло через Федеральное агентство защиты окружающей среды (ФАЗО), МВД и Армейский корпус инженеров.

В Канаде в 2012 г. действовало 156 федеральных и федерально-провинциальных программ в области организации рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель.

Основные группы и виды программ были связаны с организацией, оказанием технической поддержки и улучшением природоохранной деятельности.

В основе разработки природоохранных программ лежат комплексные планы развития землепользований графств и муниципальных районов, которые реализуются через проекты землеустройства (использования и охраны земель фермерских хозяйств). Таким образом, планирование и организация сельских территорий представляет собой многоуровневый процесс.

Каждому административно-территориальному уровню соответствует и своя система землеустроительной документации, начиная от плана (схемы) и кончая, проектом землеустройства.

В США и Канаде общие площади земель сельскохозяйственного назначения, их местоположение и целевое использование устанавливаются на основе местных планов развития или зонирования территории муниципалитета или сельского общества. Эти планы определяют также сельскохозяйственные земли, подлежащие в перспективе изъятию под застройку, для размещения объектов инфраструктуры или включаемые в резервный фонд.

При определении видов разрешенного использования на больших площадях используют ландшафтные карты и классифицируют сельские территории по значимости для сельского хозяйства.

УСИЛЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Бедрина С. А., Григорьева А. С.
Уральский государственный горный университет

Землепользователям, в соответствии с Законодательством Российской Федерации, предоставляются широкие права для самостоятельного хозяйствования на земле. Их деятельность не должна наносить ущерб окружающей среде, нарушать права и законные интересы иных лиц.

Одной из основных функций государственного управления земельными ресурсами страны является Государственный надзор за соблюдением земельного законодательства на территории Российской Федерации. Управление земельными ресурсами осуществляется в виде регулирования земельных отношений посредством издания правовых норм и обеспечения соблюдения требований земельного законодательства путем осуществления постоянного контроля за рациональным использованием и охраной земель, принятия необходимых мер к нарушителям земельного законодательства, в отношении всех видов и категорий земельных участков как объектов гражданских прав.

Основными принципами осуществления государственного земельного надзора являются законность, приоритет мер предупреждения правонарушений в области земельных отношений и неотвратимость наказания за совершенные нарушения земельного законодательства, восстановление нарушенных прав собственников земли и землепользователей.

Государственный земельный надзор осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с утверждёнными планами, и внеплановых проверок, которые проводятся для проверки исполнения предписаний об устранении нарушений земельного законодательства, выявленных ранее, а также, в случае получения от граждан или органов публичной власти документов и других доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушения земельного законодательства. Лица, использующие земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, обязаны обеспечить должностным лицам специально уполномоченных органов доступ на эти участки и представить документацию, необходимую для проведения проверки.

В случае установления факта нарушений требований земельного законодательства, виновные лица привлекаются к ответственности. Одним из видов ответственности является административный штраф. 20 марта 2015 года в силу вступил Федеральный закон от 08.03.2015 г. №46-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс РФ об административных правонарушениях". В данном законе многократно увеличились штрафы за нарушение положений земельного законодательства, и изменился порядок их исчисления. Помимо фиксированной суммы штрафа, за некоторые нарушения штраф насчитывается в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельного участка.

Изменение законодательства связано с тем, что раньше не учитывался действительный ущерб, причиняемый в результате совершения правонарушения, поскольку не отражал действительную стоимость земли. Также, штрафы не стимулировали нарушителей к прекращению незаконных действий, так как в определённых случаях выгоднее было платить за штрафы, чем арендную плату.

Основным нарушением является самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок (ст. 7.1). [1,2] В новой редакции не выделяется отдельного состава административного правонарушения за использование земельного участка без правоустанавливающих документов, законодатель устанавливает один состав, который включает в себя признаки нарушения как за

самовольное занятие земельного участка, так и за использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

До 20.03. 2015 года размер штрафа за самовольное занятие земельного участка был фиксированным:

- для граждан от 500 до 1 000 рублей;
- для должностных лиц от 1 000 до 2 000 рублей;
- для юридических лиц от 10 000 до 20 000. [1]
- С 20.03. 2015 года, если определена кадастровая стоимость, размер штрафа
- для граждан от 1% до 1,5% от кадастровой стоимости занимаемого участка, но он должен быть не менее 5 000 рублей;
- для должностных лиц от 1,5% до 2%, но не менее 20 000 рублей;
- для юридических лиц от 2% до 3%, но не менее 100 000 рублей. [2]
- В случаях, если кадастровая стоимость не определена, сумма штрафа фиксирована:
- для граждан от 5 000 до 10 000 рублей;
- для должностных лиц от 20 000 до 50 000 рублей;
- для юридических лиц от 100 000 до 200 000 рублей. [2]

Изменения произошли и в статье 8.8, которая предусматривает административную ответственность за использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. В новой редакции законодатель выделил в отдельные части неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и неиспользование земельных участков предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества. [1,2]

До 20.03.2015 года размер штрафа составлял:

- для граждан от 1 000 до 1 500 рублей;
- для должностных лиц от 2 000 до 3 000 рублей;
- для юридических лиц 40 000 до 50 000. [1]
- С 20.03. 2015 года, если определена кадастровая стоимость, размер штрафа
- для граждан составляет от 0,5% до 1% от кадастровой стоимости земельного участка, но он должен быть не менее 10 000 рублей;
- для должностных лиц от 1% до 1,5%, но не менее 20 000 рублей;
- для юридических лиц от 1,5% до 2%, но не менее 100 000 рублей. [2]
- В случаях, если кадастровая стоимость не определена, сумма штрафа фиксирована:
- для граждан от 10 000 до 20 000 рублей;
- для должностных лиц от 20 000 до 50 000 рублей;
- для юридических лиц от 100 000 до 200 000 рублей. [2]

Изменения произошли и в статье «За невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор, муниципальный контроль». [1,2] В данную статью включили часть 25, в которой предусмотрена ответственность за невыполнение в установленный срок предписаний федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор.

Новые размеры штрафов должны выполнять функцию стимулирования правомерного поведения со стороны собственников, что приведет к сокращению количества правонарушений в сфере землепользования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 05.10.2014). Москва: Изд-во Проспект, КноРус, 2014. – 528 с.
2. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 09.03.2016) / [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=194973> (дата обращения: 12.03.2016).

УСТАНОВЛЕНИЕ ОХРАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА

Чистоступов Г. А., Белкина П. А., Шипилова Е. В.
Уральский государственный горный университет

В данной статье рассмотрены вопросы, связанные с установлением охранных зон для объектов электросетевого хозяйства, изменением законодательства в сфере установления данных зон, а также последующего хранения, обработки и вывода сведений, полученных при формировании таких зон, за период с даты проведения работ, произведенных в отношении объекта выбранного в качестве примера, по настоящее время. Вышеуказанные вопросы, предлагается рассмотреть на примере охранной зоны электросетевого комплекса ВЛ-10кВ фидер Крашенинино от ПС Колесниково с ВЛ-0,4 кВ и ТП-10/0,4 кВ (далее-ОЗЭСК). Данный объект представляет собой систему из двух воздушных ЛЭП напряжением 0,4 кВ и 10кВ и трансформаторных подстанций.

Землеустроительные работы по установлению данной охранной зоны производились в сентябре 2015г. Результатом выполнения работ являлась подготовка документов, необходимых для внесения в государственный кадастр недвижимости (далее-ГКН) сведений о границах охранной зоны. В соответствии с Письмом Министерства экономического развития РФ от 09.06.2011 №11882-ИМ/Д23, внесение в ГКН сведений о границах ОЗЭСК, созданных до вступления в силу «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (до 17 марта 2009), осуществляется на основании Постановлений Совета Министров СССР №255 от 26.03.1984 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт» и № 667 от 11.09.1972 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт».

Местоположение объекта электросетевого хозяйства: Тюменская область, Заводоуковский городской округ, с. Колесниково, с. Комиссарово, Упоровский муниципальный район, с. Крашенинино, вводился в эксплуатацию до вступления в силу Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 №160, поэтому в соответствии с п.3 Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 №736 «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства» согласование границ охранных зон по вышеуказанному объекту электросетевого хозяйства с Ростехнадзором не проводилось.

На основании Постановления Совета Министров СССР №255 от 26.03.1984 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт» для ЛЭП напряжением 10 кВ границы охранных зон устанавливались на расстоянии 10м от крайних проводов, причем расстояние между самими проводами составляло 1м, значит, ширина охранной зоны составила 21м. Также на основании Постановления Совета Министров СССР № 667 от 11.09.1972 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт» для ЛЭП напряжением 0,4 кВ границы охранных зон устанавливались на расстоянии 2м от крайних проводов, причем расстояние между самими проводами составляло 1м, значит, ширина охранной зоны составила 5м.

Координаты характерных точек границы охранной зоны получены аналитическим методом с использованием ГИС-технологий путем вычерчивания границы, отстоящей от оси опор на величину охранной зоны, установленную указанными выше постановлениями, с учетом расстояния между крайними проводами.

Процедура и форма внесения сведений об охранных зонах объектов электросетевого хозяйства в ГКН была изменена с 1 января 2016 года. Напомню, что данные землеустроительные работы в отношении ОЗОЭСК производились в сентябре 2015 года, то

есть до вступления в силу данных изменений. Вначале предлагаю рассмотреть процедуру и форму внесения сведений об охранных зонах на момент 2015 года.

На период сентября 2015г.: в результате выполнения землеустроительных работ, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению», для внесения в ГКН сведений об охранной зоне подготовлена карта (план) границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства. Один экземпляр карты (плана) включен в состав данного землеустроительного дела для передачи в государственный фонд данных (далее-ГФД).

От 1 января 2016г. в соответствии с вступлением в законную силу ст. 2 ФЗ № 252-ФЗ от 13.07.2015 г. «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ЗОУИТ, кроме зон охраны объектов культурного наследия народов РФ, исключены из перечня объектов землеустройства. Что означает отсутствие оснований для проведения землеустроительных работ по описанию и (или) установлению границ ЗОУИТ и по внесению данных сведений в ГФД.

Для выбранного примера ОЗОЭСХ, на основании положений части 5.2 статьи 15 Закона о кадастре и письма Министерства экономического развития РФ от 28 октября 2015 г. N 19-исх/15487-СМ/15 составляется следующий порядок действий:

«...в отношении объектов, построенных и введенных в эксплуатацию до 01.01.2016, а также в отношении объектов, разрешение на ввод в эксплуатацию которых было выдано до 01.01.2016, полагаем возможным направлять в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий в отношении указанных объектов с обязательным приложением подготовленных в электронной форме текстового и графического описания местоположения границ такой зоны, перечня координат характерных точек границ рассматриваемой зоны».

Таким образом, данные документы передаются для внесения сведений о таких зонах в ГКН в порядке информационного взаимодействия. Требования к системе координат, точности определения координат характерных точек границ ЗОУИТ, формату электронного документа устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере ведения ГКН, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности. На данный момент утвержденной формы не предусмотрено.

Подводя итоги изменений от 01.01.2016, следует сделать вывод, что ОЗОЭСХ с данного момента не являются объектами землеустройства, также изменились требования к форме документов, хранящих соответствующие сведения, однако сведения о таких зонах передаются в ГКН в установленном порядке. Прежними остались порядки установления ОЗОЭСХ. Известно, что сведения об ОЗОЭСХ, введенных в эксплуатацию от 2018г., будут представлены в техническом паспорте соответствующего сооружения.

На данный момент важно разработать единый порядок оформления сведений об ОЗОЭСХ, введенных в эксплуатацию до 01.01.2016г., для последующей передачи этих сведений в уполномоченные органы. Уже существуют предложения Росреестра, однако данная форма находится в стадии разработки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ФЗ № 252-ФЗ от 13.07.2015 г. «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
3. Письмо Министерства экономического развития РФ от 28 октября 2015 г. N 19-исх/15487-СМ/15.
4. Землеустроительное дело по описанию местоположения границ объекта землеустройства: охранная зона ЭСК ВЛ-10 кВ фидер Крашенинино от ПС Колесниково с ВЛ-0,4 кВ и ТП-10/0,4 кВ.

НАСЛЕДОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ПО ЗАВЕЩАНИЮ

Алиева Л. А.

Уральский государственный горный университет

Правовое регулирование отношений по наследованию имущества, подобно регулированию отношений собственности, носит комплексный, межотраслевой характер. Оно состоит, во-первых, в установлении с помощью конституционных и гражданско-правовых норм самой возможности наследовать и завещать имущество. Во-вторых, нормами гражданского права определяются правомочия граждан по распоряжению своим имуществом на случай смерти и границы их свободного усмотрения. В-третьих, сюда относятся и правовые способы защиты наследственных прав граждан от посягательств со стороны других лиц. В эту группу входят нормы гражданского и уголовного права о защите отношений по наследованию имущества [1].

Прежде всего, вопросы наследственного права регулируются Конституцией Российской Федерации [2], которая гарантирует охрану государством права частной собственности в РФ и права ее наследования (ст. 35).

При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент [3].

Согласно ст. 1111 Гражданского кодекса РФ наследование осуществляется по завещанию и по закону. Для наследования во всех случаях необходимо наступление такого юридического факта, как открытие наследства. Кроме того, для наследования по закону необходимо, чтобы лицо, призываемое к наследованию, входило в круг наследников по закону, чтобы оно относилось к той очереди наследников по закону, которая призывается к наследованию.

Днем открытия наследства является день смерти гражданина, день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим. Местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя.

Сегодня гражданским законодательством, вместо двух, введено восемь очередей наследников по закону. Как и раньше, наследники каждой последующей очереди наследуют, если нет наследников предшествующих очередей. Означает это, что наследники предыдущей очереди:

- отсутствуют;
- никто из них не имеет права наследовать;
- все они отстранены от наследования;
- лишены наследства;
- не приняли наследства;
- все они отказались от наследства.

Наследники первой очереди – это дети, супруг и родители наследодателя.

Наследники второй очереди – это полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери.

Наследники третьей очереди – полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети наследодателя) и т. д. [3].

К наследованию *по завещанию* могут призываться указанные в завещании юридические лица, существующие на день открытия наследства, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации. Кроме того, Российская Федерация может призываться и к наследованию по закону [3].

Как уже отмечено, выдвижение завещания на первое место – центральная новелла современного законодательства о наследовании. Распорядиться имуществом на случай смерти можно только путем совершения завещания [3].

Завещание – акт распоряжения имуществом на случай смерти, другими словами.

Завещание относится к распорядительным сделкам сугубо личного характера. Именно поэтому совершение одного завещания двумя или более гражданами не допускается. Свобода завещания выражается, прежде всего, в том, что завещатель вправе завещать имущество по своему усмотрению. Из этого следует, что лицо может по своему усмотрению совершить завещание, а может и вовсе не совершать его, причем ни то ни другое гражданин не обязан мотивировать. Завещатель может любым путем, опять-таки по своему усмотрению, определить долю наследников в наследстве. Он может завещать наследникам лишь часть своего имущества, оставив другую его часть вне завещательного распоряжения. Завещатель может лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону, не указывая причин такого лишения. Свобода завещания выражается и в том, что завещатель, сохранивший полную дееспособность, в любой момент может отменить или изменить совершенное завещание.

Данный акт социально значим не только для самого завещателя, но и для других лиц, кому имущество завещано.

Таким образом, завещание можно определить как акт физического лица (гражданина, иностранца, лица без гражданства) по распоряжению своим имуществом на случай смерти.

Завещание относится к юридическим актам, т. е. к таким правомерным действиям, при совершении которых имеет место направленность воли совершающего их лица на достижение определенных правовых последствий.

Завещание – это односторонняя сделка, поскольку она совершается действием (волеизъявлением) одного лица.

Вопросы наследственного права приобретают в настоящее время всё большую актуальность. Это объясняется тем, что в результате становления рыночных отношений, закрепления за гражданами права частной собственности на имущество круг объектов, которые могут переходить в порядке наследственного правопреемства, значительно расширился. Если раньше самым ценным переходящим по наследству был, например, вклад, дача или автомобиль, то сейчас объектами наследства могут быть и квартиры, и жилые дома, земельные участки, ценные бумаги и другие виды имущества. В связи с этим, нормы наследственного права приобретают наибольшую важность.

Часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации стала переломным нормативным актом в становлении завещания как приоритетного вида наследования. Новый гражданский кодекс, в части о завещании, принес множество изменений.

Во-первых, необходимо отметить расширение круга наследников по закону – нововведение, которое позволяет ограничить вероятность того, что имущество, в конце концов, унаследует государство.

Во-вторых, уменьшена доля, которую получают обязательные наследники. Данное обстоятельство также свидетельствует о расширении прав наследодателя. Эта норма защищает собственника-наследодателя: это его имущество, и он вправе им прямо распорядиться на случай своей смерти.

В-третьих, действующим Гражданским кодексом РФ существенно расширен перечень случаев, для которых может предназначаться другой наследник.

В-четвертых, в отличие от действовавшего прежде законодательства частью третьей Гражданским кодексом РФ установлено право завещателя возлагать завещательный отказ не только на наследника по завещанию, но и на наследника по закону.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Храмцов К. Обеспечение свободы завещания наследодателя // Российская юстиция. – 1998. - №11.
2. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1992 г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 3.

ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ КОМПЛЕКСНОМ ОСВОЕНИИ ТЕРРИТОРИИ

Бородулина О. А., Колчина М. Е.
Уральский государственный горный университет

Успешное решение вопросов территориального развития городов имеет важное социальное и экономическое значение. Учитывая современные тенденции и приоритеты в застройке городских территорий, размещение и строительство жилого фонда осуществляется за счет освоения новых территорий. В больших и крупных городах периферийные районы застраиваются либо многоэтажными многоквартирными домами, либо жилыми домами малой и средней этажности.

Важной составляющей вопроса застройки территорий, предназначенных для малоэтажного строительства, является вопрос образования земельных участков. Современное земельное законодательство определило принципы образования земельных участков. В частности, *образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности*, осуществляется в соответствии:

- с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- с проектной документацией лесных участков (ред. от 29.06.2015 N 206-ФЗ);
- с утвержденной схемой расположения земельного участка/земельных участков на кадастровом плане территории.
- Исключительно в соответствии с *утвержденным проектом межевания территории*, согласно ст. 11.3 ЗК РФ, осуществляется образование земельных участков:
 - из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
 - из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
 - в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
 - в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
 - для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения [1].

Таким образом, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных для комплексного освоения территории, осуществляется только в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Необходимо отметить, что при комплексном освоении территории подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

Проект планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального, регионального и местного значения. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов [2].

Выполнение проектов планировки и проектов межевания территории осуществляется специализированными организациями по заказу органов местного самоуправления. Утвержденные проекты межевания являются основанием для подготовки документов (межевых планов) для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет. Учтенные земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, органы местного самоуправления продают будущим застройщикам на торгах.

При этом, в крупных городах комплексное освоение территорий может осуществляться и по другой форме. Например, *комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса* осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и включает в себя:

- 1) подготовку документации по планировке территории;
- 2) образование земельных участков в границах этой территории;
- 3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства;
- 4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур [2].

Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления с победителем аукциона на право заключения данного договора. Лицо, заключившее данный договор, обязуется подготовить проект планировки территории и проект межевания территории, обязуется обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, обязуется осуществить образование земельных участков из земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе обеспечить за свой счет выполнение в отношении таких земельных участков работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках, и обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета таких земельных участков, в том числе по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, а также указывает максимальные сроки выполнения этих обязательств. [2]

К плюсам проектов комплексного освоения территории можно отнести:

- гармоничная, единая концепция развития квартала;
- более низкая стоимость квартир по сравнению с ценами в центре города;
- развитие земельного рынка.

Проекты комплексного освоения территории обладают значительным рыночным потенциалом и ориентированы на различных потребителей.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 28.09.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 07.03.2016).
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/ (дата обращения: 07.03.2016).

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОСОБЕННОСТИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Чебурышкова К.А., Колчина М.Е.
Уральский государственный горный университет

Гражданский кодекс РФ к недвижимым вещам относит земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, а именно: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

В соответствии с Федеральным законом N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет (далее – ГКУ) осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства [2]. Дадим определение объектов недвижимости, подлежащих ГКУ.

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. [3].

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. [4].

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов, хранения продукции, временного пребывания людей и т.д. [4].

Помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями [4].

Объекты незавершенного строительства – объекты, строительство которых не завершено (исключение: временных построек, киосков, навесов и пр. [5].

По назначению здания подразделяются на две большие группы: гражданские и производственные. Гражданские предназначены для проживания и обеспечения бытовых, общественных и культурных потребностей человека. Производственные – для обеспечения нормальных условий производственных процессов, для защиты оборудования и работающих на производстве людей от атмосферных воздействий и для обеспечения необходимых условий для работы трудящихся на производстве.

Гражданские здания, в свою очередь, подразделяются на жилые, общественные и коммерческие. К жилым относятся дома квартирного типа, общежития, интернаты. К общественным – здания учебно-воспитательных и научных учреждений, зрелищные, лечебно-профилактические, коммунальные и т. п. К коммерческим – здания офисов, банков, магазинов и т. д. На рисунке 1 показана классификация объектов недвижимости.



Рисунок 1 – Классификация объектов недвижимости. Основные группы зданий

Особого внимания заслуживает группа зданий жилого назначения, так как они составляют основную часть застройки территорий большинства населенных пунктов.

Жилые дома – это здания, в которых более 50% помещений являются жилыми [6].

Существует множество типологических характеристик жилых зданий. Рассмотрим основные из них.

По *этажности* жилые здания бывают: малоэтажные – 1-2 эт.; среднеэтажные – 3-5 эт.; многоэтажные – 6-10 эт.; повышенной этажности – 11-16 эт.; высотные – 17 этажей и более.

По *месту проживания и строительства*: дома городского типа и дома сельского типа.

По *времени проживания*: дома для постоянного проживания (дома квартирного типа, интернаты, дома для престарелых) и временного проживания (общежития), жилье вторичного типа – загородные дома (дачи), используемое в течение ограниченного периода.

Типы жилых домов квартирного типа: индивидуальный жилой дом с приусадебным участком, блокированные жилые дома, многоквартирные жилые дома.

Индивидуальный жилой дом с приусадебным участком – это отдельно стоящий жилой дом в 1-3 этажа, предназначенный для проживания одной семьи, включающий также пристройки (веранды, террасы), надстройки (мансарды), хозяйственные постройки на участке.

Блокированные жилые дома – это дома, в которых основой выступает блок-квартира, отделенная от других блоков капитальной стеной, и имеющая самостоятельный вход со двора.

По *планировочной структуре* многоквартирные жилые здания разделяются на:

- секционные (секция – это часть здания, в которой выход из квартиры осуществляется на одну лестничную клетку), здание может иметь одну или несколько секций;
- коридорные (в этом случае квартиры имеют выход на лестничную клетку через общий коридор, который увеличивает число квартир);
- галерейные (здесь квартиры имеют выход на лестничную клетку через общую галерею (открытый коридор наружного расположения);
- коридорно-секционные и галерейно-секционные (каждая квартира размещена на двух этажах и имеет внутриквартирную лестницу)

В зависимости от *материала наружных стен* зданий различают: дома с кирпичными стенами; панельные; монолитные; деревянные и смешанного типа.

В свою очередь, в зависимости от материала основных конструктивных элементов жилые здания разделяются по *капитальности* (всего 5 групп капитальности).

Так же жилые здания подразделяются на типовые и индивидуальные. Типовой проект – проект многократного применения (рис. 2). Индивидуальный проект – проект, созданный с нуля под требования конкретного заказчика (рис. 3) [6, 7].



Рисунок 2 – типовое жилое здание



Рисунок 3 – индивидуальное жилое здание

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Федеральный закон N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
3. Земельный кодекс Российской Федерации
4. Федеральный закон "О техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений"
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации
6. Синянский И.А., Манешина Н.И. «Типология зданий и сооружений», Академия, 2012 г.
7. Груздев М.В. «Типология объектов недвижимости», Нижний Новгород, ННГАСУ, 2014 г.

ИСТОРИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ГОРОДОВ (ДОНАУЧНЫЙ ПЕРИОД)

Шутемова Н.Л., Колчина М. Е.

Уральский государственный горный университет

Знание основных этапов развития населенных пунктов и формирования их планировочных структур помогает в современной градостроительной деятельности решать вопросы пространственной организации городов, особенно исторических.

Формирование устойчивого типа поселения, очень похожего на привычный нам древний город, относится к IV-му тысячелетию до н.э. Древние города возникали на территориях Месопотамии (Междуречье), Северного Египта, современных Ирана, Ирака.

Отличительной особенностью шумерских городов являлась округлая форма плана. Окруженный стеной, город имел дворец, базар, сад, жилые дома, выгон (пастбище), дороги.

История градостроительства показывает, что такая форма плана встречается и в III тысячелетии до н.э. При этом археологические раскопки на месте древнеегипетских городов свидетельствуют, что прямоугольная форма города часто возникает как более поздняя на месте первичной – овальной или неупорядоченной. Город Ахетатон (Египет) располагался вдоль дороги, и его первая часть имела «естественную» линейную форму плана, вытянутую вдоль дороги, вторая, восточная, представляла собой квадрат с регулярной сетью пешеходных дорог и типовыми жилыми ячейками, что видно на рисунках 1 и 2.



Рисунок 2 – Ахетатон (восточный квартал)
XV в. до н.э.



Рисунок 2 – Ахетатон линейная часть

Такая организация говорит о целенаправленном планировании строительства и о том, что древние градостроители имели определённый свод правил. Подобные процессы наблюдались и на другой части континента – в Центральной и Восточной Азии.

XIX в. – начало XX в. ознаменовались открытиями в области древнеиндийской и раннекитайской культур. Были найдены такие философские трактаты, как индийский трактат «Манасара», и трактат «Као Гун Цзы» (Китай), которые описывали правила построения городов.

В «Манасаре», (I тысячелетие до н. э) выделялось несколько типов поселений и типов деревень. Наиболее распространенные «стандартные деревни» должны были иметь четкую планировочную организацию в плане - либо квадрат, либо прямоугольник, либо прямоугольник со срезанными углами. Внутреннюю планировочную структуру определяли две перпендикулярные улицы. Территория делилась на прямоугольные кварталы, которые объединялись в подобие районов с общественными пространствами внутри района. Выделялось два типа деревень: деревня, как более крупное поселение, в котором храмы располагались внутри районов и деревня как малое поселение, где храмовый комплекс формировался за пределами деревни, у мест выхода главных улиц.

В Китайском трактате «Као Гун Цзы», относящемся ко II тысячелетию до н.э., даются развернутые рекомендации по планировке городов. В нем писалось, что город, особенно административный, столичный или храмовый обязательно должен быть квадратным в плане, причем длина стороны регламентировалась в зависимости от величины города. Например,

столичный город должен был иметь размеры 5 x 5 км. Далее - по иерархии значимости. Каждая сторона этого квадратного города имела стену с тремя воротами. Внутренняя территория города прорезалась девятью основными улицами, идущими с севера на юг и девятью основными улицами, идущими с запада на восток. При этом ось север – юг являлась главной. В трактате регламентировались ширина каждого типа улицы (главные – по 9 осей повозок). В городе должно быть два рынка: восточный и западный. Эти рынки должны прилегать к главным улицам. Улицы, идущие с севера на юг, должны заканчиваться храмовыми комплексами и дворцами. Обязательными для столичных городов были храм Неба, храм Земли и дворцовый комплекс.

Археологические исследования древнейших городов показывают, что города формировались по двум историческим моделям:

- длительный этап «естественного» развития;
- целенаправленное строительство.

В связи с этим, исследователи выдвигают несколько гипотез относительно формирования регулярных населенных мест и канонических правил построения городов.

Первое, на что обратили внимание исследователи, было назначение города. Города, имеющие правильные формы в плане (прямоугольные, круглые или квадратные) являлись либо столичными или административными центрами, либо храмовыми комплексами, либо военными поселениями.

Второе, что отмечают историки градостроительства, большинство древнейших городов формировались с учётом ориентации по странам света. В древнекитайских летописях и Египте - это север - юг, восток - запад. Данный феномен связывают с господствующими религиозными культурами, в частности с культом Солнца как верховного божества. В Месопотамии ориентация главных планировочных осей повернута на 45 градусов. Исследователи, в частности Унгер, объясняют это особым мистическим значением господствующих ветров в верованиях древних шумеров и ассирийцев.

Эти факты позволяют сделать вывод, что при формировании городских поселений в правила застройки городов закладывались господствующие представления народов о мироздании. Так замена первоначальных округлых планов древнеегипетских городов на прямоугольные в III - II тысячелетиях до н.э. исследователи связывают со сменой в этот период представлений древних египтян о форме Земли с круглой на прямоугольную.

Появление прямоугольной сетки улиц в древнейших поселениях можно объяснить и необходимостью государственного управления территориями, появлением процедур обмена, продажи участков, регулирования других имущественных отношений и необходимостью контроля над «общественным порядком» на подчинённых территориях. То есть появление государственных отношений потребовало особой организации территории поселений.

На основании вышесказанного можно говорить, что в «доисторическом», «донаучном» периоде у человечества существовало определённое осмысление организации мест поселения и элементы научного синтеза с попытками создать регламенты строительства городов. Но в основу этих регламентов вкладывались и общеполитические представления о строении мира, и особенности жизнедеятельности населения.

Регламентация строительства древних городов, канонизация формы города, его планировки отражают факт осмысления особенностей функционирования города, выработку оптимальных моделей развития, наиболее полно отражающих условия жизни и мировоззрения общества. То есть можно говорить об определённом этапе развития теории города.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Яргина, З.Н. Основы теории градостроительства: Учеб. для вузов. Спец. «Архитектура» / З.Н. Яргина, Я.В. Косицкий, В.В. Владимиров и др.; под ред. З.Н. Яргиной. - М.: Стройиздат, 1986.
2. Бархин М.Г. Архитектура и город. – М.: «Наука», 1979
3. Бунин, А.В. История градостроительного искусства, т. 1–2. / А.В. Бунин, Т.Ф. Саваренская. – М., 1979.

СТРОИТЕЛЬСТВО КИРПИЧНЫХ ДОМОВ В УФЕ, КИРПИЧНОЕ БУДУЩЕЕ

Гаврикова А.А, Валиева Э.Т.
Научный руководитель Хайдаршина Э.Т., ассистент
Башкирский государственный аграрный университет

Кирпич один из самых древних материалов для строительства. Несмотря на то что до наших дней распространение имел необожженный кирпич-сырец в истории есть примеры использования также и обожженного кирпича. История кирпича начинается с Египта и Древнего Рима где из кирпича сооружали сложные конструкции в частности своды и арки и т.д. Древний кирпич по сравнению с сегодняшним кирпичом был более плоским и квадратным такой кирпич имел название плинта (Plinthos др. греч. - кирпич). Обожженный кирпич долгое время являлся главным строительным материалом Византии. Строения из него сооружали на известковом растворе с добавлением толченой кирпичной крошки. Ряды кирпича могли чередоваться с каменными рядами. В истории кирпича имеют место страницы его применения не только как материала для строительства также кирпич использовали для декоративной обработки различных строений. К примеру часто использовалась узорная кладка кирпича ее сочетание с терракотовыми и майоликовыми вставками. В Германии кирпичная кладка способствовала появлению специфического стиля в архитектуре - кирпичной готики этот стиль был основным в XII - XVI веках. В истории кирпича Россия тоже занимает не последнее место. Кирпичное строительство в России можно проиллюстрировать примером сооружения стен Московского Кремля которым восхищались мастера из Италии и других стран. Во времена правления Петра Первого качеству кирпича уделялось большое внимание. Например если в партии было более трех деформированных изделий то вся партия не использовалась в строительстве. В настоящее время кирпич достиг пика своей эволюции. Существует множество видов кирпича его свойства стали практически совершенными кирпич стал намного прочнее морозо- и водостойчивее. О прочности кирпича говорит его марка, она сообщает какую нагрузку в килограммах на 1 см² может выдержать данный кирпич. В России существуют следующие марки кирпича: 75 100 125 150 200 250 300-числовые значения определяют нагрузку в килограммах.

В России приняты неизменные стандартные размеры для кирпича: одинарный - 250x120x65 мм полуторный - 250x120x88 мм двойной - 250x120x138 мм. За границей существуют другие стандарты размеров кирпича их намного больше чем в России. Один из самых популярных- 200x100x50 (65) мм 240x115x52 (71) мм.

Стандартные виды кирпичей производятся из силиката, глины или бетона. Существуют две технологии по изготовлению кирпичей – технология обжигового производства и безобжигового. Самой прогрессивной технологией, как правило, является безобжиговое производство кирпича из качественной бетонной смеси при помощи вибропресса. И, тем, не менее, в этой статье опишем их обе. В первую очередь, упомянем, что качественный керамический кирпич производят из глины с минеральной примесью. В эту примесь входят такие минералы как бойделит иллит, хлорит, алофан, галлуазит, каолинит, монтморрилонит и другие. Также допустимы и неглинистые минеральные включения, как полевои шпат, кварц, кальцит и тому подобные минералы.

Если примесь в глине однородна, кирпич получается очень хорошим и его используют как лицевой. Его добывают из глиняного карьера в месторождениях, где примеси имеют однородный состав. Обжиговый метод производства кирпича заключается в том, что глину, добытую из карьера, помещают в творильные ямы из бетона, где её разравнивают, а затем заливают сверху водой. После этого глину оставляют на три-четыре дня. Подготовив таким образом глину, её отправляют на завод, где осуществляется машинная обработка. Глина проходит обработку очищения от камней специализированными камневыведительными вальцами, после чего отправляется в ящичный питатель. Затем, глина выходит из отверстия машины, где её выталкивают специальные подвижные грабли, которые выталкивают её на

бегуны, в результате чего глина основательно перемалывается. Проходя через гибкие вальцы, она поступает на ленточный пресс, где образовавшаяся глиняная лента разрезается при помощи специального резательного аппарата. Отрезанный, но ещё пока сырой кирпич продолжает путь на подкладочные рамы из дерева, после чего помещается в сушильную камеру.

Рассмотрим технологию производства кирпича, начнем с сушки кирпича. Полностью заполняя глиной камеру, её закрывают, а затем начинают разогревать. Такое просушивание кирпича основано на сушки отработанным паром и она не нуждается в большом пространстве, а также не зависит от климата в помещениях. По мере того, как температура в сушильной камере поднимается, вода из глины начинает испаряться, что обеспечивает внутреннее движение горячих воздушных потоков, которые нагревают кирпич, позволяя ему прогреваться равномерно.

После такой просушки кирпич должен отправиться в печь для обжига, где температура достигает до одной тысячи градусов. Кирпич обжигается до состояния, когда он начинает спекаться, приобретая матовую поверхность. Проверяют, хороший ли получился кирпич, ударяя о твёрдую поверхность и разламывая. При ударе он должен издавать звонкий звук, а на изломе иметь однородную поверхность, лишённую всяческих пустот. Соответственно кирпич будет забракован, если внутри обнаружатся пустоты, а на внешней стороне будут заметны трещины. Итак, далее расскажем о безобжиговой технологии кирпича, главным фактором в котором является технология гипер- вибро- или трибо-прессования. Она состоит в том, что минеральные сыпучие вещества, входящие в состав будущего кирпича, свариваются между собой под действием специальных компонентов, воды и высокого давления. Затем кирпич оставляют под давлением от трёх до пяти суток до полного созревания.

Затем получившееся сырьё начинают дробить на части, по три-пять миллиметров, а после этого отправляют в приёмный бункер. Уже из бункера сырьё отправляется на ленточный транспортёр, проходя по которому оказывается в расходном бункере, где в него попадает питательный дозатор. За этим следует вторая стадия, на которой уже готовый материал снова движется по ленточному конвейеру, проходя через двухрукавную печку и попадая на установку формовки. После того, как кирпич проходит процедуру прессования его можно перемещать на технологические поддоны. Эти поддоны размещаются в специально предназначенном для этого помещении, где кирпич лежит от трёх до семи суток. По завершении созревания кирпич можно считать готовым и грузить для отправки потребителю.

Теперь рассмотрим, что представляет собой вибропресс, с помощью которого изготавливается кирпич. Вибропресс это по сути целый мини-завод для производства кирпича включающий в себя ленточный транспортёр, бетоносмеситель, вибропресс и механизм перемещения уже готовой продукции. Использование вибропрессующих линий позволяет изготавливать качественный кирпич и не только. В настоящее время вибропресс это универсальное устройство, с помощью которого можно выпускать тротуарную плитку, облицовочные материалы, шлакоблоки, бордюры и т.п.



На сегодняшний день возведение кирпичных домов занимает большую часть строительства в Уфе. Такие дома являются не только практичными, теплыми, но еще и красивыми.

В выпускной квалификационной работе я решила рассмотреть пятиэтажный дом из кирпича, в процессе написания диплома я намерена узнать еще больше об этом строительном материале, из которого, в будущем, мне хотелось бы построить дом и себе.



В таблице представлены примерные цены на кирпич в республике Башкортостан.

Кирпич предназначен для кладки несущих и самонесущих стен и перегородок зданий и сооружений, а также может использоваться для облицовки фасадов (ГОСТ 530-2012)

Производитель ООО «Дюртиули-Керамика»

	Кирпич керамический пустотелый одинарный	КРАСНЫЙ	ГОСТ 530-2012	250x120x65	М 150	7,15
		СВЕТЛЫЙ				Нет в наличии
	Кирпич керамический пустотелый утолщенный	КРАСНЫЙ	ГОСТ 530-2012	250x12x88	М 150	9,50
		СВЕТЛЫЙ				Нет в наличии

Производитель ООО «Арланский кирпичный завод»

	Кирпич керамический пустотелый одинарный	КРАСНЫЙ	ГОСТ 530-2012	250x120x65	М 125-150	Нет в наличии
	Кирпич керамический пустотелый утолщенный	КРАСНЫЙ	ГОСТ 530-2012	250x12x88	М 125-150	9,00

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Рыбьев И. А. Строительное материаловедение. «Высшая школа» 2003.
2. Бондаренко В.М. Римшин В. И. Строительная наука - направления развития // Строит материалы. 1998. № 4.
3. Комар А. Г. Строительные материалы и изделия.- М.: МИСИ 1990
4. Гончаков Г. И. Строительные материалы.- М.: ВШ 1981
5. Перегудов В. В. Тепловые процессы и установки технологии строительных материалов и изделий.- М.: ВШ 1973
6. Мороз И. И. Технология строительной керамики. Киев 1980

УДК 528.4

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ

Окладных Я.А., Акулова Е.А.
Уральский государственный горный университет

Одним из документов, регулирующих отношения в области геодезии и картографии является Федеральный закон от 26.12.1995 №209-ФЗ (ред. От 06.04.2015) «О геодезии и картографии», в 2015 году принят другой закон, а именно, Федеральный закон от 30.12.2015 №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который уточняет, дополняет и конкретизирует предыдущий закон и является продолжением политики руководства нашего государства на совершенствование правового законодательства в области геодезии и картографии.

На протяжении 20 лет закон «О геодезии и картографии» подвергался многократным изменениям и внесениям поправок. В новом Федеральном законе расширены сферы действия, в частности, в статье 1 выделяется сфера действия настоящего Федерального закона: регулирование отношений, возникающих при осуществлении геодезической и картографической деятельности, включая поиск, сбор, хранение, обработку, предоставление и распространение пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем [2].

Также рассматривая главу 1 «Общие положения», следует отметить увеличение основных понятий [1], [2], которые связаны с проведением картографических и геодезических работ: пространственные объекты, пространственные данные, сведения о пространственных данных, масштаб, система координат, геодезический пункт, нивелирный пункт, гравиметрический пункт, дифференциальная геодезическая станция, геодезическая сеть, государственная нивелирная сеть, государственная гравиметрическая сеть, карта.

В Части 2 Статьи 3. «Геодезическая и картографическая деятельность» закона 1995г, а именно, положение о проведении геодезических работ в целях обеспечения обороны и безопасности РФ в настоящем законе выделяется отдельной статьей (статья 6 «Геодезические и картографические работы», выполняемые в целях обеспечения обороны Российской Федерации), которая более подробно описывает процесс проведения геодезических, картографических, топографических и гидрографических работ, выполняемых в целях обеспечения обороны РФ.

14 статей главы 2. Регулирование и осуществление геодезической и картографической деятельности Федерального закона 1995г. объединены в 3 статьи. Выполнение геодезических и картографических работ, порядок установления государственных, местных, локальных, международных систем координат, порядок определения параметров фигуры и гравитационного поля Земли более подробно описаны в статье 7 «Системы координат, государственная система высот и государственная гравиметрическая система».

Абзац 5 статьи 5 главы 2 Федерального закона 1995г. представлен отдельной статьей (Статья 8) в настоящем Федеральном законе. В Статье 8 «Государственная геодезическая сеть, государственная нивелирная сеть и государственная гравиметрическая сеть» можно основательно познакомиться с вопросами, касающимися целей установления государственных систем координат, состава и структуры государственной геодезической, нивелирной и гравиметрической сетей.

Глава 2 настоящего Федерального закона содержит новую статью: Статья 9. «Геодезические сети специального назначения».

Статья 9 «Государственный картографо-геодезический фонд Российской Федерации» Федерального закона 1995г. выделяется отдельной главой в настоящем Федеральном законе (глава 3 «Государственные фонды пространственных данных»). Данная глава включает 8 статей, которые досконально знакомят с видами и особенностями ведения государственных фондов пространственных данных (Статья 10), а именно с Федеральным фондом пространственных данных (Статья 11), с Ведомственным фондом пространственных данных (Статья 12), с фондом пространственных данных обороны (Статья 13). Более подробно описывается процесс передачи сведений о пространственных данных и требования к ним в Статье 14 «Сведения о пространственных данных (пространственные метаданные)».

Известно, что в результате выполнения картографических работ создаются карты, планы, единая электронная картографическая основа и иные картографические материалы, поэтому особое внимание хотелось бы уделить Статье 15 «Материалы, полученные в результате выполнения картографических работ», в которой говорится о видах и особенностях карт и планов в зависимости от их содержания и целей.

В связи с развитием информационных технологий органы государственной власти и органы местного самоуправления организуют создание специальных карт, в том числе в электронной форме. В настоящем Федеральном законе выделяется новая статья, посвященная этому процессу: Статья 17 «Специальные карты».

Настоящий Федеральный закон включает в себя новую главу: глава 4 «Информационное обеспечение выполнения геодезических и картографических работ», содержащую 3 статьи: Статья 18. «Сведения, подлежащие представлению с использованием

координат», Статья 19. «Федеральный портал пространственных данных и региональные порталы пространственных данных», Статья 20. «Единая электронная картографическая основа». Следует отметить, что данная глава является качественно новой и необходима для обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц пространственными данными в сфере геодезии и картографии.

Статьи 12 и 13 главы 2 Федерального закона 1995г. были объединены в отдельную главу настоящего Федерального закона: глава 5 «Государственное регулирование геодезической и картографической деятельности». В данной главе выделяются ещё 2 статьи, описывающие особенности организации картографической деятельности (Статья 23) и Статья 24, устанавливающая ограничения на выполнение геодезических и картографических работ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 26.12.1995 №209-ФЗ (ред. От 06.04.2015) «О геодезии и картографии» // Консорциум «Кодекс». Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации: [Электронный ресурс] / Единая справочная служба Кодекс – Режим доступа: <http://www.kodeks.ru/docs.cntd.ru/document/9015033>

2. Федеральный закон от 30.12.2015 №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» / Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс»– Режим доступа: http://base.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_191496/

УДК 349.412.4

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Бедрина С.А. ,Сахратуллина Р.Р.

Уральский государственный горный университет

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Оценка стоимости любого объекта недвижимости - упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости соответствующего вида с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного сегмента рынка. Особенностью процесса оценки стоимости объекта недвижимости является его рыночный характер. В процессе оценки необходим учет совокупности рыночных факторов, экономических особенностей оцениваемого объекта, а также макроэкономического и микроэкономического окружения. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства. [3] Рыночная стоимость оцениваемого объекта изменяется во времени под воздействием многочисленных факторов. [1] По этой причине она может быть определена только на данный конкретный момент времени. Следовательно, периодическая оценка объектов недвижимости является необходимым условием функционирования рыночной экономики.

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявление различия. Основу сравнительного подхода составляют предложения, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Таким образом, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, финансирования, дата сделки, местоположения, физические и

экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учётом особенностей территориального рынка недвижимости.[2]

Сравнительный подход основан на предположении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности. В Федеральных стандартах оценки дается следующее определение подхода: «Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»[4].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Чтобы провести непосредственные сравнения между сопоставимым объектом и оцениваемым объектом, необходимо рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения.[1] Сравнительный подход при наличии достаточной исходной информации позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. В таких случаях метод позволяет получить диапазон стоимостей, в котором может находиться искомая стоимость.

Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов аналога недоступна для оценщика, то использование сравнительного подхода нецелесообразно. Сфера применения сравнительного подхода достаточно широка, т.е. он может применяться для оценок всех видов недвижимости при условии, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период близкий к дате оценки. Более того именно данный подход даёт наиболее объективную оценку, максимально учитывающую рыночную ситуацию. При пассивном территориальном рынке недвижимости применение сравнительного подхода затруднительно, поэтому при недостаточности информации рассчитанная рыночная стоимость может использоваться индикативно - для подтверждения результатов оценки, полученных другими методами. Как правило сравнительный подход используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

Сравнительный подход, помимо прямого назначения – оценки рыночной стоимости, может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Грибовский С.В., Сивец С.А Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008-368 с.
2. Попова Л.В, Маслова И.А, Маслов Б.Г., Малкина Е.Л. Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специальности «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие/М.:Дело и Сервис.-2011.-112 с.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183045> (дата обращения: 12.03.2016)
4. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации № 255 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки Цель оценки и виды стоимости (ФС О №1)» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/ (дата обращения 12.03.2016)

ОБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПУТЕМ СОЗДАНИЯ ИСКУССТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Литвинов В.О., Акулова Е.А.
Уральский государственный горный университет

Одной из проблем современного функционирования крупных городов является неэффективное использование и нехватка территории для застройки. Одним из способов решения данной проблемы является создание искусственных земельных участков на водных объектах. Данное направление строительства не развивалось в России из-за особенностей территории, а также отсутствия нормативно-правовых актов, регламентирующих создание таких объектов. Однако за рубежом в странах, не обладающих значительными территориями, создание искусственных земельных участков уже давно является решением данной проблемы. Один из самых известных мировых проектов – «Пальмовые острова» в Объединенных Арабских Эмиратах. ОАЭ также находятся на первом месте в мире по созданию искусственных территорий.

В Европе большое количество искусственных земельных участков. Например, на сегодняшний день в Нидерландах 40% страны находится на искусственно созданных земельных территориях. Провинция Флэволанд образовалась путем объединения намывных территорий и стала новой административной единицей. В России такая практика используется больше для решения промышленных задач, в том числе утилизации крупных промышленных объектов, например, нефтяных платформ.

В Российской Федерации отношения, связанные с созданием искусственных земельных участков на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, для целей строительства на них зданий, сооружений и их комплексного освоения регулируются Федеральным законом от 19.07.2011 N 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 246-ФЗ) [1].

Согласно ст. 3 Закона N 246-ФЗ искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности - это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком [1].

В связи с этим возникает большое количество вопросов, касающихся образования искусственных земельных участков и регистрации прав на них.

Действующее законодательство устанавливает следующие объекты недвижимости [2]:

- 1) земельный участок;
- 2) здание;
- 3) сооружение;
- 4) помещение;
- 5) объект незавершенного строительства.

Искусственный земельный участок является неким симбиозом объектов недвижимости. Во-первых, это сооружение, которое признается земельным участком после ввода в эксплуатацию, но не утрачивает статус сооружения. Во-вторых, во время строительства искусственный земельный участок будет считаться объектом незавершенного строительства. Возникает противоречие, ведь земельный участок – это природный объект, возникший без участия человека, а искусственный земельный участок правильнее отнести к объектам капитального строительства (антропогенным объектам). Данная особенность подтверждает характер искусственности земельного участка.

Регистрация права на искусственный земельный участок схожа с регистрацией права на объект капитального строительства. Проведем аналогию: в первом случае требуется

разрешение на создание искусственного земельного участка, во втором случае – разрешение на строительство объекта капитального строительства. В обоих случаях – разрешение на ввод в эксплуатацию.

Постановка искусственного земельного участка на кадастровый учет осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 25.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" [2]. Особенности государственной регистрации права собственности на участок определяются ст. 22.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3]. Следовательно, искусственный земельный участок ставится на кадастровый учет аналогично обычному земельному участку на основании межевого плана. Разница лишь в приложении дополнительных документов.

Так как искусственный земельный участок создается на водном объекте, то возникает необходимость перевода земель водного фонда в другую категорию [4]. Возникает еще одно противоречие. В соответствии со ст. 102 ЗК РФ земельные участки не формируются на землях, покрытыми поверхностными водными объектами [5].

В соответствии со ст. 3 Закона N 246-ФЗ искусственный земельный участок создается путем намыва или отсыпки грунта [1]. Искусственный земельный участок является природно-техногенным массивом, образованным намывом грунтов на естественное основание и ограниченным площадью намыва, а по глубине - активной зоной взаимодействия с геологической средой. Аналогичная технология применяется при создании гидротехнических сооружений. Пересечения существуют и с другой технической литературой. Например, СНиП 22-02-2003 определяет понятие искусственного пляжа, который создается путем намыва или отсыпки грунта. В СНиП 33-01-2003 закреплено понятие искусственного острова. Различие состоит в том, что искусственный земельный участок создается с целью размещения на нем объектов капитального строительства, а гидротехническое сооружение для защитных функций.

В заключении необходимо отметить, что процесс создания искусственного земельного участка и оформления на него прав предполагает взаимодействия многих форм законодательства (земельного, водного, гражданского, градостроительного и т.д.). В связи с развитием законодательства целесообразно добавить искусственный земельный участок в перечень объектов недвижимости для однозначного определения его правового режима. Необходимо комплексно дополнить Закон № 246-ФЗ, где будут отражены и взаимосвязаны все формы законодательства, регламентирующие процесс создания искусственного земельного участка от создания до регистрации прав на него.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=189637> (дата обращения: 14.03.2016).
2. Федеральный закон от 24.07.2007 N221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183390> (дата обращения: 14.03.2016).
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183389> (дата обращения: 14.03.2016).
4. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=178357> (дата обращения: 14.03.2016).
5. Земельный кодекс Российской Федерации: Закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ » [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183052> (дата обращения: 14.03.2016).

ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

Федосеева Е.И., Колчина Н.В.

Уральский государственный горный университет

На сегодняшний день все объекты капитального строительства в соответствии с гражданским законодательством РФ должны быть поставлены на государственный кадастровый учет и на них должны быть зарегистрированы права в соответствии с законодательством РФ и субъектов РФ.

В основном процедура кадастрового учета проходит по стандартному алгоритму, но иногда встречаются частные случаи, в которых могут присутствовать спорные или затруднительные моменты. Как раз к таким нестандартным видам кадастрового учета относится кадастровый учет линейных объектов, относящихся к недвижимому имуществу. Вопрос о линейных объектах является одним из самых сложных в градостроительном и земельном законодательствах. Одной из главных слабых сторон этого вопроса является отсутствие единого утвержденного законодательством определение понятия «линейный объект», которая порождает серию иных правовых и технических проблем [1].

Из существующих объектов недвижимости линейными могут являться: водные объекты, например: река, а точнее земельный участок (ЗУ) под данной рекой, который принадлежит государству [2]. Из чего следует, что сам ЗУ в некоторых случаях тоже может являться линейным объектом. Так же линейными объектами часто являются сооружения, такие как: транспортные коммуникации (автомобильная дорога, железная дорога, троллейбусные линии), трубопроводы, линии электропередач и т.п.

Особенно ярким представителем линейных объектов является дорога с ее полосой отвода, так как она включает в себя и линейный земельный участок и линейное сооружение прочно связанное с ним. На рисунке представлен общий вид автомобильной дороги и полосы отвода.

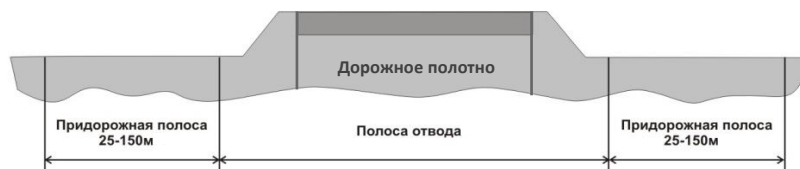


Рисунок – Схема автомобильной дороги

Линейные объекты в зависимости от необходимости оформления ЗУ под ними можно условно разделить на две группы. Это линейные объекты, на которые требуется оформление разрешения на строительство [3], соответственно и требуется оформление ЗУ в пределах, утвержденных документацией по планировке территории, к ним относятся: автомобильные дороги; железнодорожные линии; надземные и подземные линии электропередач напряжением 0,4 кВ, 10 кВ и более; надземные и подземные газопроводы высокого давления с давлением свыше 1,2 МПа; надземные тепломагистрали высоких параметров с температурой среды свыше 150° С; надземные пульпопроводы; надземные (обвалованные) водоводы; каналы; акведуки. То есть это в основном линейные объекты наземного (поверхностного) типа в соответствии с нашей предлагаемой выше классификацией.

Подземные и надземные линейные объекты (сети инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений и другие линейные объекты, не названные выше) не требуют оформления ЗУ для их размещения [3].

Основная особенность и в то же время проблема при формировании ЗУ под линейными объектами заключается в большой их протяженности, из-за чего линейный объект может попадать в несколько кадастровых округов, в которых отличаются системы координат. В

соответствии с законодательством для ведения государственного кадастра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат [4], что вызывает трудности пересчета характерных точек объекта недвижимости в месте состыковки разных координатных систем, так как единую государственную систему координат можно использовать только в некоторых случаях [5]. Кадастровые работы были бы значительно упрощены в случае создания единой государственной системы координат, в которой можно было бы изначально выполнять съемку и после чего сразу формировать отчетную документацию.

Так же из-за большой протяженности линейный объект имеет множество смежных ЗУ, что влечет за собой множество согласований с правообладателями [4], которые должны дать свое согласие на использование их участка для размещения объекта недвижимости, либо обеспечения доступа к объекту недвижимости через их участок. Данные согласования увеличивают трудовые и финансовые затраты. Хотелось бы осуществить переход к более рациональному, быстрому и малозатратному способу предоставления земли под линейные объекты.

Наличие подземных, наземных и надземных конструкций, составляющих линейный объект-сооружение, так же доставляют некоторые неудобства, так как, например, такие наземные объекты как эстакады или подземные трубопроводы на планах либо сливаются с наземными, либо отражаются труднопонимаемыми условными знаками [6], что ведет к разногласиям в составлении документов. Если бы Росреестр ввел 3D-модель объектов недвижимости, данных трудностей можно было бы избежать.

Все из-за тех же нестандартных размера и формы линейного объекта его отчетная документация имеет большой вес в электронном виде, а в бумажном может превышать сотни страниц, что неудобно для пересылки по информационно-коммуникационной сети «Интернет» и дальнейшего хранения информации. Хотелось бы, чтоб со временем программное обеспечение совершенствовалось и позволяло сжимать подобные большие файлы без их повреждения.

Следует отметить, что, несмотря на недоработки, в нормативных документах уже появляется информация упрощающая вопрос постановки линейных объектов на кадастровый учет. В новую редакцию Требований к оформлению межевого плана добавлена глава V об особенностях подготовки межевого плана в отношении линейных объектов [6]. А так же в соответствии с приказом Министерства экономического развития №10571-ПК/Д23и с 29.05.13 г. кадастровый учет линейных сооружений осуществляется в реестре объектов недвижимости кадастрового округа «Общероссийский», что упрощает создание отчетной документации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Проект «Особенности кадастровой деятельности в отношении линейных объектов», Калюкина Н.В.;
2. 51-ФЗ «Гражданский Кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 г.;
3. 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г.;
4. 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г.;
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2012 г. N 1463 г. Москва "О единых государственных системах координат";
6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. N 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке".

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ

Демина Е. Ю., Повалихин Г.А.

Научный руководитель: Повалихин Г.А., старший преподаватель.

Уральский государственный горный университет

В 1991 году Земельным кодексом Российской Федерации была узаконена частная собственность на землю и определен механизм передачи в собственность земельных участков. С появлением частной собственности и последующим развитием рынка недвижимости возникла необходимость пересмотра отдельных нормативно - правовых положений сложившихся в сфере земельно- имущественных отношений, в частности в налогообложении. Взамен нормативной цены земли, установленной Федеральным Законом 1738-1 от 11.10.1991 г. «О плате за землю», законодательным собранием государственной думы базой для налогообложения была предложена кадастровая стоимость земельных участков, а ставкой земельного налога - процент от кадастровой стоимости. Во исполнение этого решения вышло постановление Правительства Российской Федерации № 945 от 28.08.1999 г. «О государственной кадастровой оценке земель». С этого момента в России началась кадастровая оценка недвижимости, как новая веха в истории земельно-имущественных отношений.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки - рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость земельного участка - это публичный эквивалент его стоимости, который учитывается при исчислении земельного налога, арендной платы за пользование и иных случаях, предусмотренных законодательством.

Результаты кадастровой оценки способствуют не только пополнению бюджетов муниципальных образований, но имеют и экологическую, организационно-технологическую, информационную и социальную эффективность.

Основным объектом регулирования налоговых платежей является экономическая сфера общества, в рамках которой определяются стимулы и санкции, влекущие приток капитала и рабочей силы к тому или иному виду хозяйственной деятельности или, напротив, преграждающие пути развития нежелательных тенденций. Вопросы налогообложения в настоящее время занимают значительное место в исследованиях экономистов, юристов, политиков и философов.

Экономическую сущность этих платежей составляет изъятие государством в пользу общества определенной части валового внутреннего продукта в виде обязательного взноса для формирования финансовых ресурсов. Следовательно, размер кадастровой стоимости является одной из основных составляющих, определяющих взаимоотношения физических и юридических лиц (плательщиков земельного налога) и администрации муниципальных образований, заинтересованных в пополнении местного бюджета за счет налоговых платежей (в частности за пользование земельными участками). Поэтому некорректное определение кадастровой стоимости земельного участка может привести к существенным финансовым потерям, как для его правообладателя, так и для муниципалитета, отвечающего за благосостояние подведомственной ему территории в целом.

Налоги нередко представляют значительные денежные отчисления, а их размер является предметом острых дискуссий, которые часто возникают из-за недостаточной информированности общественности и служащих администраций в вопросах кадастровой оценки, несмотря на семнадцатилетний период ее проведения на территории Российской Федерации. Анализ актуализации методических подходов проведения кадастровой оценки, ее результатов и экономической эффективности их использования позволяют отслеживать тенденции процесса реформирования земельно-имущественных отношений; выявлять

недостатки и связанные с ними издержки в фискальной политике в части взимания налоговых, арендных и иных платежей. Эти вопросы в значительной мере касаются и предприятий горно - добывающей промышленности, которые как правило, занимают значительные производственные площади, в том числе и земельные участки, а размеры налоговых платежей существенно отражаются на бюджете этих предприятий.

В решении перечисленных выше проблем, в качестве активного участника следует отметить Уральский Государственный Горный Университет, а именно - кафедру геодезии и кадастров. На кафедре геодезии и кадастров практически одной из первых в Российской Федерации с 2000 года читаются дисциплины «Кадастровая оценка земель» и «Кадастровая оценка недвижимости». В тематике ежегодных выпускных квалификационных работ обязательно присутствуют темы, касающиеся оценки земель населенных пунктов, промышленности и других категорий.

Выпускаемые кафедрой геодезии и кадастров специалисты обладают достаточными знаниями, чтобы не только принимать участие в работах по кадастровой оценке земель всех категорий, но и способствовать информированности широкого круга заинтересованных лиц в вопросах, касающихся нормативно - правовой базы, методологии проведения кадастровой оценки и использования ее результатов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.

2. Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации. Приказ от 22.10.2010г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)».

3. Пылаева А.В., Основы кадастровой оценки недвижимости: учебн. пос. П для вузов / А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. – 140с.

УДК 347.214.2

ЛУННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ивашкина М.В., Колчина Н.В.

Уральский государственный горный университет

Мы часто наблюдаем Луну, самое близко расположенное к Земле небесное тело, и так как с каждым днем модернизируются и запускаются космические программы, то в скором будущем, возможно, будем летать на луну. Почему бы не провести уикенд на луне, а вдруг там кто-то захочет остаться жить? Но уже сейчас можно позаботиться о приобретении участка на луне.

В 1980 году американский гражданин Деннис Хоуп, изучил законы своей страны и воспользовался огромными пробелами в мировом законодательстве, совершенно законно зарегистрировал право собственности на Луну, Марс, Венеру и другие астрономические тела в Солнечной системе, кроме Земли и Солнца[1].

Деннис Хоуп нашел в 1980 году огромную нишу в международных законах, которая позволила ему совершенно законно получить в свою собственность территории, которые никому не принадлежат.

Деннис Хоуп надлежащим образом оформил соответствующие документы и подал их в департамент, который ведает данными вопросами. Отказать причин не нашлось.[1,2]

После этого он письменно уведомил о данном факте ООН, СССР, США, Китай, Канаду и др. страны о том, что он в полном соответствии с международными законами забирает в свою собственность Луну. Реакции не последовало. Естественно, ведь в 1967 все члены ООН

подписали "Соглашение о космосе", где указано, что ни одно астрономическое тело, включая Луну, не подлежит национальному присвоению. Правда, СССР, в свое время, попытались заставить всех членов ООН подписать "Соглашение о деятельности государств на Луне и других небесных телах" от 5 декабря 1979 года, где Луна и другие небесные тела объявлены "общим наследием человечества" (статья XI). В статье также указывается, что "поверхность и недра Луны и других небесных тел или их природные ресурсы там, где они находятся, не могут быть собственностью каких-либо государств, юридических или физических лиц". Но есть одна маленькая деталь. Это соглашение подписали только 6 стран из 113 членов ООН. И до сих пор это больше никто не присоединился к этой "шестерке".[1]

С сегодняшнего дня любой житель России, имеющий банковский счет, может купить в собственность участок на Луне. Ros-Kosmos.ru - Официальный представитель Международного Каталога Небесных Тел IDPS & ELC в России и СНГ. Продажа производится по Интернету и компания обеспечивает:

- Бессрочное хранение внесенных (модифицированных) записей в «Звездный Каталог России», который является официальным представителем и Российской частью базы данных (для именованых небесных тел жителями России и стран СНГ) «Международного Каталога небесных тел» ICHB.ORG;

- Периодическое продление Лицензионного Соглашения с Международным Каталогом небесных №Rus01 от 14.11.1990г., в соответствии с которым правообладатель Международного Каталога небесных тел «Звездный Каталог России» - единственный в России и странах СНГ официальный регистратор, имеющий право присваивать имена небесным телам с 3 по 21 величины. В настоящий момент действует соглашение №Rus2015 от 01.01.2015г.

- Проведение периодической государственной перерегистрации Международного Каталога небесных тел «Звездный каталог России»;

- Защита объекта авторских прав осуществляется в четком соответствии с законодательством РФ и международными подзаконными актами[2];

Покупателю предоставляется карта Луны с указанием местоположения участка, а также специальный международный сертификат о покупке и праве владения. С помощью специалистов Института космических исследований поверхность видимой стороны Луны и других планет была разбита на участки, каждый из которых имеет свои собственные четкие координаты и регистрационный номер. Стандартный размер лунного участка составляет 1 акр, это примерно 40 соток.

Также была создана регистрационная база данных, аналогичная земельному кадастру. База данных — Ros-Kosmos.ru остается неизменной и в любое время Вы можете проверить информацию о владельце. Информация о новом владельце вносится в Реестр в течение 30-ти рабочих дней. Все сертификаты отпечатаны на специальной бумаге формата А4 и подходящей для установления в рамку.

В 2015 году собственников уже более двух миллионов человек, и каждый день это число увеличивается.

В России владельцами стали 11532 человек. Среди них: Семен Альтов, Александр Розенбаум, Лайма Вайкуле, Юрий Шевчук, Олег Гаркуша, Юрий Гальцев, Дмитрий Нагиев, Юрий Стоянов, Илья Олейников, Анна Семенович, Илья Лагутенко, Алена Свиридова, Валерий Меладзе, Андрей Аршавин, актер Александр Пороховщиков, Российский Космонавт Виктор Михайлович Афанасьев, так сказать первый русский космонавт на Луне, и еще много замечательных людей.

Получить в соседи знаменитого актера или певца можно, к сожалению, только случайно: вся информация о владельцах и расположении участка, принадлежащего тому или иному человеку, конфиденциальна и держится в строжайшем секрете[3].

В действительности же ни один человек не имеет никаких прав собственности ни на каком космическом объекте. Это положение прописано в Договоре о космосе от 27 января 1967 года. Поэтому купленные бумажки не имеют юридической силы.

Согласно Резолюции 2222 (XXI) Генеральной Ассамблеи ООН 1966 года, космическое пространство, включая Луну и другие небесные тела, не подлежит национальному присвоению ни путём провозглашения на них суверенитета, ни путём использования или оккупации, ни любыми другими средствами[1].

Но если вы стали обладателем внепланетной недвижимости по своей воле или получили сертификат на землю в качестве оригинального презента, может возникнуть вполне резонный вопрос: что же делать с подобной собственностью? Наиболее очевидное применение такой покупки или подарка – созерцание. Другими словами, вы можете любоваться на свой лунный участок в телескоп или на официальном сайте, где транслируется изображение со спутника, кружащегося вокруг Луны.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Первое официальное представительство Лунного Посольства в России. [Электронный ресурс] // Правовая информация: [сайт]. URL: <http://www.luna.ru/law.html> (дата обращения: 12.03.2016).
2. Космос России. Каталог небесных тел. [Электронный ресурс] // Участки на Луне: [сайт]. URL: <http://ros-kosmos.ru/moon/> (дата обращения: 13.03.2016).
3. Магазин Лунной недвижимости. [Электронный ресурс] // Карта участков на Луне: [сайт]. URL: <http://moon-sale.com/uchastok> (дата обращения: 13.03.2016).

УДК 528.4

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЦИФРОВОЙ МОДЕЛИ МЕСТНОСТИ

Савина Е. В., Акулова Е.А.

Уральский государственный горный университет

Одной из основных задач государственного кадастра недвижимости – это предоставление достоверных кадастровых сведений об объекте недвижимости. К числу таких сведений относят описание местоположения границы объекта недвижимости. В соответствии со статьей 38 федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ объектов недвижимости устанавливается посредством определения координат характерных точек [1]. Требования к точности и методам определения координат точек установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений [2].

Точность координат точек зависит от метода определения и способа вычисления геодезических данных. Существуют несколько методов определения координат характерных точек. Согласно [2] координаты характерных точек границы объекта недвижимости могут быть определены геодезическим, фотограмметрическим, картометрическим, спутниковым и аналитическим методами. Каждый из указанных методов реализует определенную точность получения координат, которая в свою очередь не должна превосходить нормативную (в соответствии с категорией земель) [2]. В настоящее время широкое распространение получили цифровые модели местности (ЦММ) инженерного назначения, как источник информации о пространственном положении объектов, расположенных на земной поверхности.

В связи с этим возникают актуальные вопросы использования ЦММ для целей землеустроительных и кадастровых работ. Следует заметить, что ЦММ может быть построены на основе разных исходных данных и в этой связи различными будут и точности определения координат точек.

Цифровая модель местности представляет собой совокупность данных (координат и высот) о множестве точек. Модель пространственных данных должна быть достаточно полной и с необходимой точностью описывать объекты. Как правило, полнота и точность ЦММ определяются техническими инструкциями или требованиями тех задач, для решения которых она предназначена. Цифровая информация о местности удобна для представления и хранения в электронном виде [3]. Построение цифровой модели местности осуществляется по исходной

топографо-геодезической информации (данные геодезических измерений) или путем преобразования картографического изображения в цифровую форму.

Если ЦММ создается путем преобразования исходного картографического материала, то изначально создается растровое изображение путем сканирования. Под сканированием понимают процесс перевода графических и атрибутивных данных в цифровой вид. Погрешность сканирования зависит от ряда факторов: погрешность сканера; деформация исходного документа; точность привязки растра к векторной системе координат. Влияние факторов на погрешность сканирования совершается независимо друг от друга. Чем меньше факторов повлияло, тем больше вероятность соответствия копии оригиналу. После сканирования растровый файл необходимо трансформировать, то есть устранить искажения и погрешности, возникшие при сканировании. На точность трансформации влияет: количество опорных точек, тип преобразования, точность определения положения опорных точек. Операция трансформирования является частью процесса по калибровке растрового изображения и осуществляется в специализированных программных продуктах. Для этих целей можно выбрать модуль Credo ТРАНСФОРМ. Полученное отсканированное изображение импортируется в программный модуль. В данной программе создаются опорные точки, по которым делается топографическая привязка растра к используемой системе координат и трансформация. В результате работы программы создается электронная растровая подложка, которая может быть использована в других геоинформационных системах.

Для определения координат характерных точек растровая подложка загружается в CREDO Линейные изыскания. Программа CREDO Линейные изыскания предназначена для создания цифровой модели местности, то есть цифровое представление объектов местности. Данная работа состоит из определения положения точек объектов, нанесения точек на план, построения объекта. Точность созданной цифровой модели местности будет ниже точности исходного картографического материала, поскольку к ошибкам сканирования и трансформации добавляются еще ошибки векторизации растровой подложки. [4].

Для создания ЦММ могут быть использованы данные геодезических определений, полученные в результате выполнения топографической съемки местности. Для подготовки исходных данных результаты геодезических измерений необходимо обработать в модуле CREDO DAT для получения точного местоположения точек и ошибок их определения. В программе произведена математическая обработка и уравнивание геодезических измерений. Полученные результаты экспортированы в программу CREDO Линейные изыскания для создания цифровой модели местности. Точность данной цифровой модели будет равна точности геодезических измерений.

Таким образом, получаем цифровую модель местности, которая создана с использованием различных по точности исходных данных. После её формирования можно сравнить полученные результаты. Для анализа возьмем 10 точек. Координаты точек получены разными способами, поэтому значения расходятся. В таблице 1 представлено сравнение значений координат точек.

Таблица 1 - Сравнение координат характерных точек

Номер	Координаты по ЦММ с использованием растровой подложки		Координаты по ЦММ с использованием геодезических данных		Расхождение в координатах (м)		
	X (м)	Y(м)	X(м)	Y(м)	Координата X	Координата Y	Суммарный вектор S
1	1134,551	987,547	1134,525	987,530	0,026	0,017	0,031
2	1134,739	978,293	1134,729	978,254	0,01	0,039	0,041
3	1136,653	964,812	1136,639	964,789	0,014	0,023	0,027
4	1138,357	959,862	1138,335	959,855	0,022	0,007	0,023
5	1140,440	940,845	1140,417	940,852	0,023	0,007	0,024
6	1141,798	922,880	1141,803	922,896	0,005	0,016	0,016
7	1114,970	922,755	1115,016	922,769	0,046	0,014	0,047
8	1113,561	941,357	1113,577	941,353	0,016	0,004	0,016

9	1111,466	969,375	1111,474	969,358	0,008	0,017	0,019
10	1117,622	990,059	1117,677	990,063	0,055	0,004	0,056

Из таблицы видно, что наибольшее отклонение точек составляет по X – 0,055 м, по Y – 0,039 м. Можно сделать вывод: точность цифровой модели местности зависит от исходного материала, на основании которого построена модель. Координаты точек, полученные по цифровой модели местности по геодезическим данным можно считать наиболее точными, потому что меньше факторов повлияло на создание данной модели местности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»: Закон от 24 июля 2007 г. № 221 / Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=150358>
2. О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 августа 2012 г. N 518 г. Москва [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2013/01/16/trebovaniya-dok.html>.
3. Попов В.Н., Чекалин С.И. Геодезия: учебник, — Москва : Горная книга, 2012 .— 723 стр. Электронно-библиотечная система «КнигаФонд»: <http://www.knigafund.ru/books/177165>
4. ГОСТ Р 52440—2005 Модели местности цифровые: Общие требования Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=STR;n=8850>

УДК 346.12

ПРОБЛЕМЫ ОФОРМЛЕНИЯ НЕЗАКОННОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Смирнов А. Ю., Колчина Н. В.

Уральский государственный горный университет

Жилищный кодекс определяет перепланировку жилого помещения как изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Зачастую причина, по которой граждане прибегают к перепланировке, весьма проста: подавляющее большинство жилых зданий, возводившихся в СССР, были построены по типовым проектам, которые, в свою очередь, устанавливали норму жилой площади в размере 12 м² на человека [1]. Архитекторам того времени приходилось жестко укладываться в подобные нормы с наименьшими затратами на строительство, так как жилье было государственным. Напротив, современное коммерческое жилье в условиях рыночной экономики проектируется из соображений окупаемости затрат на возведение здания и не ограничивает проектировщика в создании какой-либо необычной планировки, за исключением санитарных норм и правил. Социальная (минимальная) норма жилой площади теперь устанавливается нормативными актами субъектов РФ.

Тем не менее, подавляющее большинство граждан продолжают жить в домах, возведенных до вступления в силу современной нормативной базы. Мотивы жильцов, решившихся на перепланировку интуитивно понятны всем: современному человеку нужно больше жилого пространства, квадратные метры которого можно «отвоевать», изменив, например, конфигурацию стен. Но в силу недостаточной юридической грамотности населения, а так же постоянного обновления и изменения законодательства РФ граждане зачастую не руководствуются жилищным кодексом, прежде чем начать перепланировку. Обыватель не

видит смысла в государственной регистрации перепланировки, считая, что пока он живет в квартире это и не нужно, а оформление процедуры в случае продажи ляжет на плечи наследников.

Рассмотрим порядок процедуры оформления перепланировки в соответствии с Жилищным кодексом РФ, отмечая сложности, отпугивающие рядового гражданина. В самом начале заявитель обращается в администрацию района с рядом документов, указанных в ст.26 Жилищного кодекса РФ [2]. На данном этапе трудность возникает из-за необходимости наличия проекта перепланировки, который могут подготовить лишь организации имеющие лицензию. Во-первых, придется искать данную организацию (актуально для малых городов), во-вторых подобная услуга стоит от 10-15 тысяч рублей. Ещё одним препятствием на данном этапе служит необходимость согласия в письменной форме всех членов семьи, прописанных в данном жилом помещении независимо от того, проживают они в нем в данный момент или нет. После подачи этих и прочих документов в течение 45 календарных дней администрацией района будет вынесено решение о согласовании перепланировки, либо об отказе. Условимся, что вследствие соблюдения процедуры и обращения в специализированную компанию заявитель будет защищен от отказа по причине неверно составленного проекта, либо какой-либо бюрократической ошибки.

После проведения перепланировки приемочной комиссией осуществляется проверка, которая подтверждается актом, с внесением изменений в технический паспорт жилого помещения. Далее собственник вновь обращается в администрацию района с заявлением о начале эксплуатации, а так же в БТИ для оформления нового технического паспорта. Помимо этого, прежде чем окончательно закончить перепланировку регистрацией в Управлении Росреестра, необходим технический план помещения, который тоже стоит денег [3]. Разумеется, оформление других бумаг так или иначе связано с уплатой госпошлин.

Учитывая вышеописанное можно сделать вывод, что законная перепланировка – это дорогое удовольствие, требующее помимо траты денег на оформление ещё и затрат времени. В подобной ситуации с ограниченным бюджетом на ремонт, очевидно, что собственник выбирает вариант экономить на оформлении. Но это не самая большая проблема перепланировки. Хорошо, если гражданин интуитивно понимает, что в квартире можно изменить, а что нельзя, и при этом, сам о том не догадываясь, не нарушает законодательства. Но если ситуация прямо противоположная, то в таком случае процедура законной перепланировки спасает от тех граждан, которые решат просто так снести какую-либо несущую конструкцию или иное, запрещенное законодательством.

Рассмотрим негативные последствия за незаконную перепланировку. Статья 29 Жилищного кодекса поясняет, что незаконная перепланировка должна быть устранена путем возвращения помещения в изначальное состояние, либо может быть сохранена по решению суда, если это не несет угрозы жизни людей [2]. Если решение суда не выполняется, то дело может дойти до выставления жилого помещения на публичные торги, при этом часть полученной от продажи суммы пойдет на исполнение ранее принятого судебного решения. Именно это главная опасность для собственника жилья. Помимо этого будет выписан штраф в размере 2000-2500 рублей [5]. За штрафом последует и необходимость узаконить перепланировку, перечень и стоимость оформления документов фактически полностью повторяет те, что были необходимы до начала перепланировки. Так же следует помнить, что узаконить перепланировку можно только через суд.

Таким образом, законодатель создает дополнительные трудности для тех, кто совершил незаконную перепланировку. Это хороший и показательный пример для тех, кто только собирается произвести перепланировку, что нарушать процедуру – себе дороже. Однако для обладателей незаконной перепланировки процедура довольно болезненна. Наиболее верным мог бы стать дифференцированный подход к перепланировке, упрощающий процедуру регистрации для тех, кто, несмотря на бюрократическую незаконность, учел санитарные нормы и прочие правила [4]. Своеобразная «амнистия» добросовестных граждан позволила бы многим собственникам привести документацию на жилое помещение в порядок без страха его потери. Аналогично это избавит граждан от необходимости различных махинаций при оформлении документов на продажу, к которым прибегают из-за незаконной перепланировки, ведь как писал Салтыков-Щедрин: «Строгость российских законов смягчается необязательностью их

исполнения». Остается надеяться, что законодательная база нашего молодого государства в дальнейшем станет дружелюбнее к простым гражданам, зачастую плохо разбирающихся в запутанных юридических формулировках законов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс РСФСР (принят ВС РСФСР 24.06.1983)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016)
3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176)
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 15.02.2016, с изм. от 02.03.2016)

УДК: 911.37

КОНЦЕПЦИЯ «ИДЕАЛЬНОГО ГОРОДА» ЭПОХИ ВОЗРОЖДЕНИЯ

Смирнов А. Ю., Колчина М. Е.

Уральский государственный горный университет

История развития поселений неразрывно связана с развитием человеческого общества. Человек – существо социальное. Ещё с древних времен люди объединялись в общины, что помогало существенно облегчить выживание. Впоследствии с ростом числа населения формировались первые города. Наряду с этим происходила дифференциация, требующая особых условий проживания для каждой из социальных групп. Это накладывало отпечаток на практическую функцию городов: планировку, размещение, функциональное зонирование и т.д. Города, построенные в разное время, существенно отличались друг от друга по «духу» эпохи, диктующей свои практические функции. В этом плане весьма интересна эпоха Возрождения, пришедшая на смену эпохи Средневековых междоусобиц. На смену кровавых религиозных войн пришел антропоцентризм, рассматривающий человека как центр мироздания. Новые веяния заставили мыслителей того времени задуматься над проблемой создания идеального города для идеальных людей.

Эпоха возрождения положила начало осмыслению градостроительства как искусства создания поселений. Градостроительству отводилась значительная роль в трактатах первых теоретиков архитектуры эпохи возрождения – Леона Батиста Альберти и Антонио Аверлини (Филарете). Концепция «идеального города» базировались на понимании города как организованного объекта социально-экономического и архитектурного единства. Иными словами, общественный порядок должен быть реализован через строгие геометрические закономерности. Примечательно, что подобная концепция стала ключевой идеей градостроительства вплоть до середины XIX века. Эта идея стала основой повсеместного распространения «идеальных городов», в последствие получивших название

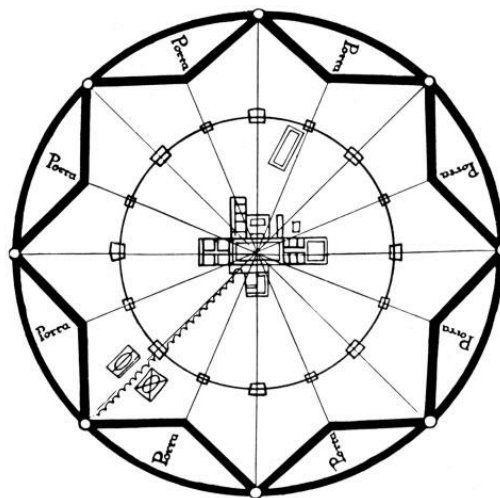


Рисунок 1 – Схема города Сфорцинда

«классических» планировочных систем городов.

Первым проектом «идеального города» являлась схема города Сфорцинда, разработанная Антонио Филарете в честь его покровителя герцога Франческо Сфорца. Задуманный в виде звезды, как идеальной формы для оборонительных действий, город имел внутри симметричную планировку (рис. 1). Башни, расположенные в вершинах звезд соединялись проспектами с главной площадью и собором.

Данный проект послужил началом разработки планов звездообразных городов. В 1593 году Винченцо Скамоцци разрабатывает и осуществляет строительство города Пальма-Нуова (рис 2).



Рисунок 2 – Город Пальма-Нуова

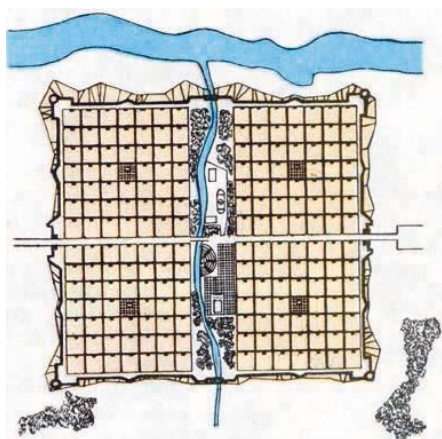


Рисунок 3 – Город Амауртум

Главная улица и река, вдоль которой формировались сады и общественная зона, пересекались под прямым углом. Территория делилась на четыре района, в центре каждого из которых располагались здания общественного значения.

Утопии, несмотря на свою фантастичность, открывали новый аспект в организации населенного пункта: образ жизни населения обретал большее значение в противовес военно-техническим соображениям. Они оказали воздействие на теоретиков градостроительства, сделав акцент на социальной обусловленности градостроительства.

Все звездообразные, ромбические, квадратные города XV-XVII веков подчиняются одинаковому принципу: четкие, геометрически правильные планировочные структуры с выделением главных и второстепенных общественных пространств. При этом не происходит деление по использованию основных территорий – кварталов, жилых районов. Город рассматривается как единая, полифункциональная недифференцируемая структура.

Эпоха Возрождения позволила градостроителям поэкспериментировать в использовании планировочных структур, влияние которых мы наблюдаем и в наше время. Роль симметрии «классической планировки» остается актуальна и в XXI веке, когда эстетическая составляющая городов вновь становится значимей функционального назначения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Яргина, З.Н. Основы теории градостроительства: учеб. для вузов. Спец. «Архитектура» / З.Н. Яргина, Я.В. Косицкий, В.В. Владимиров и др. – М.: Стройиздат, 1986.
2. Бархин, М.Г. Архитектура и город. - М.: «Наука», 1979
3. Бунин А.В., Саваренская Т.Ф. История градостроительного искусства, т. 1 – 2.-М., 1979.
4. Груза И. Теория города. / пер. с чешск / под ред. В.В.Владимирова. – М.: Стройиздат, 1972.

ПРОЦЕДУРА ЗАНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ О ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Сулейманова Р.М.

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

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, об особых экономических зонах, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. К объектам кадастрового учета относятся и зоны с особыми условиями использования территорий. [1]

К зонам с особыми условиями использования территорий относятся: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. [2,3] Границы зон устанавливаются на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или местного самоуправления, в котором содержатся требования и порядок установления такой зоны, а также перечень ограничений, налагаемых на использование объектов, расположенных в такой зоне.

На границах зон с особыми условиями использования территорий введен особый режим использования территорий. Актуальность кадастрового учета таких зон заключается в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов (в том числе хранение ядерных материалов и радиоактивных веществ), транспортных и иных объектов. Так же условия охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

В связи с принятием Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменен порядок учета сведений. [4] Необходимо было завершить землеустроительные работы по описанию и (или) установлению на местности границ зон с особыми условиями использования территории, передачу землеустроительной документации (документы, полученные в результате проведения землеустройства, а карта (план) объекта землеустройства - документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей) в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства указанных зон (ГФД), и внести соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости до 01.01.2016. [1] Срок предоставления сведений органом государственной власти и органом местного самоуправления в орган кадастрового учета (т.е. документов об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий) составляет 6 месяцев.

С 01.01.2016 зоны с особыми условиями использования территории (водоохранные зоны, санитарно-защитные, охранные зоны объектов электросетевого хозяйства и т. д.) исключены из перечня объектов землеустройства. Следовательно, нет правовых оснований для проведения землеустроительных работ по описанию и (или) установлению их границ. В связи с этим будут отсутствовать основания для включения в государственный фонд данных и внесения сведений о зонах в государственный кадастр недвижимости, в случае поступления в указанные органы землеустроительной документации, составленной в отношении таких зон и срок предоставления сведений составляет 5 р/дней.

При этом, в соответствии с законом № 252-ФЗ с 01.01.2016 обязательным приложением к решению органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий, направляемому в орган кадастрового учета являются подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории, перечень координат характерных точек границ такой зоны, которые являются обязательным приложением к решению органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий.

С внесением изменений в Федеральный Закон «О Государственном кадастре недвижимости», процедура занесения сведений в государственный кадастр недвижимости о зонах с особыми условиями использования территорий упрощается тем, что не требуется проведение землеустроительных работ по описанию и (или) установлению границ, так же предоставление сведений органом государственной власти и местного самоуправления в орган кадастрового учета составляет всего 5 р/дней.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О Государственном кадастре недвижимости» (с изм. И доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=192019> (дата обращения: 01.03.2016).

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29,12,2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. В силу с 10.01.2016) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=192019> (дата обращения: 01.03.2016).

3. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 г. (в ред. от 03.02.2016г.) «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=192019> (дата обращения: 01.03.2016).

4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=192019> (дата обращения: 01.03.2016).

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА КАК РЕГУЛЯТОР ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

Ивашкина М.В., Охотенко С.К., Шипилова Е.В.
Уральский государственный горный университет

Земельные споры являются самой распространенной категорией споров и их спектр разновидностей необычайно широк. Поэтому в процессе рассмотрения и разрешения земельных споров перед судьей встает множество таких вопросов, ответ на которые могут дать порой только специальные исследования. Необходимость в проведении землеустроительной экспертизы появилась одновременно с возможностью оформления земельного участка в собственность. Активная практика оформления земли в собственность началась с 90-х годов. В данный период межевание земельного участка проводилось чаще всего без закрепления границ на местности, что впоследствии привело к несоответствию фактических площадей, границ земельных участков данным указанным в правоустанавливающих документах. К тому же в тот период система ведения земельного кадастра находилась в зачаточном состоянии. Итогом бессистемного подхода к оформлению прав на землю стало возникновение земельных споров.

Что представляет собой землеустроительная экспертиза?

Землеустроительная экспертиза - это исследование и анализ документации по формированию земельных участков, она может быть как внесудебной, которая проводится на основании договора между землепользователем и экспертной организацией, так и судебной, назначаемой судом в ходе судебного разбирательства [3].

Виды экспертиз - судебная и внесудебная

Земельная экспертиза, может быть условно подразделена на два подвида. К первому можно отнести экспертизу, назначенную по решению суда или уполномоченного на это органа, а ко второму – заявление как физического, так и юридического лица. Отличие этих двух направлений состоит в том, что для проведения судебной экспертизы необходимо обязательно наличие постановления, выдать которое имеет право только судебный орган, арбитражный суд или, в редких случаях, следователь [2].

Когда возникает необходимость проведения землеустроительной экспертизы

Землеустроительная экспертиза проводится для установления следующих обстоятельств:

- 1) соответствие фактической площади земельного участка его площади согласно право устанавливающим документам;
- 2) определение площади земельного участка, необходимой для использования объекта недвижимости, расположенного на этом участке, по назначению;
- 3) нахождение на земельном участке, являющемся предметом спора, недвижимого имущества, принадлежащего истцу
- 4) наличие наложения границ земельных участков, принадлежащих истцу и ответчику
- 5) факт нахождения на земельном участке истца имущества ответчика
- 6) определение на местности границ земельного участка, определение его фактической площади.
- 7) определение местоположения объекта недвижимости относительно границ земельного участка.
- 8) раздел (выдел доли) земельного участка.
- 9) получение экспертного заключения по разделу земельного участка [3]

Анализ и исследование земельных споров показывает, что нарушение земельных прав и законных интересов зачастую связан с нарушением процесса формирования земельного участка, и подготовленной в результате его землеустроительной и другой документации с нарушением требований федерального законодательства. Потому проведение земельной

экспертизы порой является единственным путем выявления причин возникновения земельного спора и установления истины.

Кем выполняется землеустроительная экспертиза

Землеустроительная экспертиза проводится профессионалами - экспертами, обладающими специальными знаниями в области межевания и землеустроительных работ и высокой квалификацией с применением современных технологий, технических средств и научно-обоснованных методик. Для проведения землеустроительной экспертизы необходимо наличие у специалистов определенных разрешений (лицензий) для выполнения данного вида деятельности, а также специальных допусков. По результатам землеустроительной экспертизы производится оформление заключения специалиста - экспертного заключение, которое представляет собой письменный документ, отражающий ход и результаты исследований, проведенных этим земельным экспертом [2].

Этапы землеустроительной экспертизы

Землеустроительная экспертиза представляет собой комплекс юридических и геодезических работ и состоит из следующих этапов:

1) Подготовительные работы (получение сведений ГКН, анализ правоустанавливающих документов)

2) Полевые работы (установление границ участков на местности, определение фактического местоположения и площади)

3) Подготовка заключений, планов с фактическим местоположением границ и проектов (вариантов) исправления

Работы по земельной экспертизе выполняются в строгом соответствии с требованиями следующих нормативных документов [1].

Для решения земельного спора, являющегося в настоящее время наиболее острой и конфликтной темой, нужен веский аргумент, который убедит все стороны и избавит от неприятной процедуры решения вопроса в суде. Именно такие аргументы в земельных спорах создаются при помощи земельной или землеустроительной экспертизы. Однако, даже если стороны земельного конфликта не смогут договориться во внесудебном порядке, тот участник спора, у которого на руках будет заключение землеустроительной экспертизы, получит значительное преимущество в Суде, а именно объективное и самостоятельное доказательство, способствующее вынесению справедливого судебного решения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О землеустройстве" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
2. Центр независимых судебных экспертиз. URL: <http://centerekspert.ru/>
3. Гончаров Д.В., Решетникова И.В. Судебная экспертиза в арбитражном процессе – «Волтерс Клувер», 2007 г.