

МЕЖДУНАРОДНЫЙ НАУЧНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ СИМПОЗИУМ «УРАЛЬСКАЯ ГОРНАЯ ШКОЛА – РЕГИОНАМ»

12-21 апреля 2010 г.

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТР

УДК 528:622

О ТОЧНОСТИ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ, ПОЛУЧЕННЫХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ГЛОБАЛЬНЫХ НАВИГАЦИОННЫХ СПУТНИКОВЫХ СИСТЕМ

АНТОНОВ Д. О., КОВИН В. Ю., АКУЛОВА Е. А.
ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Современный этап развития общества характеризуется возрастающей ролью информационной сферы, представляющей собой совокупность информации, информационной инфраструктуры, субъектов, осуществляющих сбор, формирование, распространение и использование информации, а также системы регулирования возникающих при этом общественных отношений. Информационная сфера, являясь системообразующим фактором жизни общества, активно влияет на состояние политической, экономической, оборонной и других составляющих безопасности Российской Федерации. Информационные ресурсы являются одним из важнейших видов ресурсов государства, без использования которого в принципе невозможно эффективно осуществлять функции управления.

Важным моментом является то, что при этом пространственные данные должны отвечать определенным требованиям. В первую очередь, это актуальность и достоверность. В противном случае негативные эффекты от использования недостоверной информации могут достигать, а как показывает практика, безусловно, достигают колоссальных размеров.

Также не стоит забывать и об экономической стороне вопроса. Затраты на получение данных должны быть как можно меньше, однако не в ущерб необходимой точности получаемой информации. Все это приводит нас к применению современных технологий, обеспечивающих получение актуальных данных в весьма короткие сроки.

Уровень традиционных технологий производства топографо-геодезических работ с получением пространственных данных в настоящее время уже существенно не соответствует современным требованиям выполнения инженерных изысканий и системного автоматизированного проектирования по объемам, срокам и стоимости производства работ и, наконец, не соответствует современному уровню развития средств автоматизации и вычислительной техники. Спрос же на топографо-геодезические работы все растет. В первую очередь, это происходит потому, что полученные данные способны экономить значительные средства, одновременно являясь гарантом надежности.

Одним из выходов в сложившейся ситуации является применение передовых технологий получения пространственных данных с помощью глобальных навигационных спутниковых систем (ГНСС). Как метод получения пространственных данных, ГНСС обладают преимуществами по сравнению с классическими средствами: непрерывность получения данных, высокая точность, оперативность, возможность представления данных в цифровом виде с возможностью преобразования в различные форматы, а также с возможностью описания и систематизации объектов позиционирования.

За рубежом уже давно и прочно вошли в различные сферы инженерных изысканий и кадастра методы ГНСС непрерывного получения пространственных данных. В Российской Федерации данные методы используются сравнительно реже. Практическое применение ГНСС различными предприятиями при отсутствии опыта и необходимых знаний привело к неоправданному использованию высокоточной двухчастотной аппаратуры ГНСС для создания съемочного обоснования и других низкоточных работ, а с другой стороны, к созданию ответственных геодезических построений по упрощенной технологии.

В данной работе был поставлен вопрос о возможности получении достоверных данных при ведении топографической съемки масштаба 1:500 с использованием ГНСС систем в режиме непрерывной работы.

Подобные работы не в новинку. Однако повсюду используется двухчастотная аппаратура. Одним из основных моментов было применение одночастотной аппаратуры, обладающей меньшей точностью, нежели двухчастотная.

Объектом для проведения исследований стал земельный участок площадью 5,06 га, расположенный в Сысертском районе, на северной окраине д. Токарево. Местность открытая, слабопересеченная. Участок был выделен для коттеджной застройки, что, несомненно, потребовало современный топографо-геодезический материал.

К участку съемки был проложен замкнутый теодолитный ход при помощи тахеометра *Leica 407 Ultra*. После была проведена топографическая съемка. По окончании съемки на пункт полигонометрии служивший исходным в теодолитном ходе, была установлена базовая станция *Javad Maxor*. Вторая станция – ровер (*Javad Maxor*) использовалась для выборочной съемки контуров и характерных точек местности. Съемка контуров осуществлялась методом кинематики, съемка точек – методом быстрой статики. Результаты записывались во внутреннюю память приемников. Съемка велась в соответствии с инструкцией по ведению данных работ.

По окончании съемки результаты каждого метода были обработаны и сопоставлены. Результаты показали расхождение данных 5 см в плане и 7 см по высоте для одноименных точек.

Полученные результаты показывают, что точность данных методов соответствует нормативной точности получения пространственных данных для создания и обновления топографического материала, не говоря уже о работах с большими допусками по точности (например, кадастровые работы).

Применяя методы непрерывной съемки, можно достичь значительных сбережений трудовых и финансовых ресурсов. Следует также отметить что экономический эффект от применения ГНСС систем при сборе пространственных данных будет ощутим лишь на крупноплощадных либо протяженных незастроенных объектах. Применение данных методов на незначительных площадях (менее гектара) малоэффективно. В таких случаях гораздо рациональнее применять ГНСС аппаратуру только для создания обоснования, а съемку вести классическим способом с использованием тахеометра.

УДК 528

ФОНД ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ И АНАЛИЗ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗА ПЕРИОД С 2005 ПО 2008 ГОДЫ

КРЮКОВА М. А.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Земля, особенно земли сельскохозяйственного назначения, – важнейший вид природных ресурсов. Выступая не только как производственная сила, но и как элемент социально-экономических отношений в обществе, как объект недвижимости, она требует специального правового регулирования.

В Российской Федерации состав земель и порядок государственного регулирования земель в разные периоды времени менялись соответственно потребностям государственного управления

и государственного строя. В период перехода к рыночным отношениям возник вопрос о необходимости проведения аграрной реформы для приведения всего сельского хозяйства в эффективно функционирующую отрасль регулируемой рыночной экономики.

Началом реформирования экономики в нашей стране послужили законы РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 г. (утратил силу с введением в действие части первой ГК РФ от 30.12.1994 г.) и «О предприятиях и предпринимательской деятельности» от 25.12.1990 г. (утратил силу с 01.01.1995 г.), создавшие правовую базу для развития предпринимательской деятельности, основанной на частной собственности.

До 1990 г. в земельном законодательстве России существовала лишь одна форма собственности – государственная. Частная собственность на землю в Российской Федерации впервые была введена Законом РСФСР «О земельной реформе» от 23.11.1990 г. (отменен Указом Президента РФ от 24.12.1993 г.), Законом РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве (1990 г.) и Земельным Кодексом РСФСР (1991 г.), установившими право на приватизацию земель сельскохозяйственных предприятий. Это мероприятие по упразднению колхозов и совхозов в начале земельной реформы сопровождалось наделением земельной долей (паем) членов трудового коллектива в виде коллективно-долевой собственности на землю из сельскохозяйственных угодий.

И наконец, Конституция РФ, принятая 12.12.1993 г., провозгласила право частной собственности на землю и предоставила собственникам земельных участков право свободно владеть, пользоваться и распоряжаться землей при условии, что это не нанесет ущерба окружающей среде и не нарушит прав и законных интересов иных лиц (ст. 209 ГК РФ). Кроме того в Конституции предусмотрено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться как в частной, так и в государственной, и муниципальной собственности.

Согласно п. 5 Указа Президента РФ от 27.12.1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», участки, остающиеся после бесплатной передачи земель сельскохозяйственного назначения коллективам колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерным обществам, в том числе созданным на базе государственных сельскохозяйственных предприятий, включаются в специальные фонды перераспределения земель и передаются в государственную и муниципальную собственность.

Впервые о необходимости создания специальных фондов для перераспределения сельскохозяйственных земель было упомянуто еще в Законе РСФСР «О земельной реформе», введенном в действие с 1.01.1991 г., где установлено, что в процессе осуществления земельной реформы решениями местных органов власти может быть изъята и передана в специальный земельный фонд для последующего перераспределения и наделения земельными участками часть земель, используемых не по целевому назначению, неэффективно используемых, а также выбывших из оборота или переведенных в менее ценные угодья. Порядок выявления и уточнения таких земель, а также их характеристика приведены во «Временном положении о порядке формирования фондов перераспределения земель», утвержденном Советом Министров РСФСР от 29 января 1992 г. № 32-10/82. Создание таких фондов было особенно важным потому, что в тех условиях, когда ставилась задача массового формирования крестьянских (фермерских) хозяйств, необходимо было найти источники предоставления земельных участков лицам, желающим создать крестьянское (фермерское) хозяйство, которые не являлись членами сельскохозяйственных предприятий и не имели права на получение земельной доли.

Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ установлено (п. 11 ст. 3), что с момента вступления Земельного кодекса 2001 года в силу в фонд перераспределения земель включаются все земли сельскохозяйственного назначения, находившиеся на дату вступления Кодекса в силу в фондах перераспределения земель, образованных в соответствии с Указом Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».

Фонд перераспределения земель на землях сельскохозяйственного назначения создается именно для того, чтобы у государства имелись резервные земельные участки, которые можно было бы на тех или иных условиях (правах) предоставить как физическим, так и юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе крестьянских (фермерских) и личных подсобных хозяйств, садоводства и огородничества, сенокосения, выпаса скота. В статье 80 ЗК РФ перечислены случаи, когда земельный участок поступает в данный фонд – это добровольный отказ от земельного участка; если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один

из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства; принудительное изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных законом. Таким образом, сельскохозяйственные земли, временно выпавшие из оборота, не переходят в фонд запаса, и целевое назначение их не меняется.

С целью выявления динамики изменения количественного состава земель в РФ проведен анализ использования земельного фонда РФ и земель фонда перераспределения за период с 2005 по 2008 гг.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации составляет 1709,8 млн га. Динамика распределения земельного фонда дана в табл. 1.

Таблица 1

Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям (млн га)

№ п/п	Наименование категорий земель	2005 г.	2006 г.	2006 г. к 2005 г. (+/-)	2007 г.	2007 г. к 2006 г. (+/-)	2008 г.	2008 г. к 2007 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	401,6	402,6	+1,0	403,2	+0,6	402,3	-0,9
2	Земли населенных пунктов	19,1	19,1	-	19,2	+0,1	19,4	+0,2
3	Земли промышленности и иного специального назначения	16,7	16,7	-	16,7	-	16,7	-
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	34,2	34,2	-	34,4	+0,2	34,4	-
5	Земли лесного фонда	1104,9	1104,9	-	1105	+0,1	1106,5	+1,5
6	Земли водного фонда	27,9	27,9	-	27,9	-	27,9	-
7	Земли запаса	105,4	104,4	-1,0	103,4	-1,0	102,6	-0,8
Итого земель в Российской Федерации		1709,8	1709,8	-	1709,8	-	1709,8	-

Как видно из табл. 1, за период с 2005 по 2008 гг. основные изменения в структуре земельного фонда страны связаны с увеличением земель сельскохозяйственного назначения и уменьшением земель запаса. Это может быть обусловлено процедурой перевода сельскохозяйственных земель из земель запаса, попавших в эту категорию, в соответствии со ст. 96 прежнего кодекса, в фонд перераспределения земель, которые формируются в составе земель сельскохозяйственного назначения, согласно ст. 80 Земельного Кодекса 2001 г. Кроме того, на протяжении 2008 года органами власти принимались соответствующие решения, согласно которым проводились работы по передаче массивов, покрытых лесом, от сельскохозяйственных организаций в ведение лесничеств, включающие, в том числе, прекращение права постоянного (бессрочного) пользования (или владения) на ранее учтенные земельные участки таких организаций и возникновения права федеральной собственности на эти леса.

В табл. 2 показана динамика изменения фонда перераспределения земель за период с 2005 по 2008 гг.

Как видно из табл. 2, на протяжении исследуемого периода наблюдается ежегодное поступление в фонд перераспределения земель сельскохозяйственных угодий, что обусловлено неудовлетворительным экономическим состоянием сельского хозяйства. Основной причиной сокращения площади сельскохозяйственных угодий, 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 невозобновление его производителями сельскохозяйственной продукции.

За 2008 г. площадь сельскохозяйственных угодий, вошедших в фонд перераспределения, увеличилась на 18,0 тыс. га. При этом отмечалось сокращение пахотных земель (на 63,3 тыс. га) в составе земель фонда перераспределения вследствие их предоставления для сельскохозяйственного использования.

Таблица 2

Сведения о фонде перераспределения земель в Российской Федерации на землях сельскохозяйственного назначения (2005-2008 годы)

№ п/п	Состав земель	2005 г.	2006 г.	2006 г. к 2005 г. (+/-)	2007 г.	2007 г. к 2006 г. (+/-)	2008 г.	2008 г. к 2007 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	401559	402551,1	+992,1	403 177, 0	+625,9	402312,9	-864,1
2	Земли фонда перераспределения из них:	39907,7	43554,8	+3 647,1	46 581,7	+3026,9	48410,4	+1 828,7
3	сельскохозяйственные угодья	9769,5	11315,8	+658,2	11 740,7	+424,9	11758,7	+18,0
4	в том числе пашня	3589,3	3641,5	+52,2	3 710,5	+69,0	3647,2	-63,3

За рассматриваемый период повсеместно отмечался добровольный отказ сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств и других производителей сельскохозяйственной продукции от предоставленных им ранее земель, связанный с их неудовлетворительным экономическим состоянием.

УДК 528

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЧАСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ОФОРМЛЕНИИ НА НЕГО ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ

ТРАПЕЗНИКОВА Е. В.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

В статье рассматривается случай дарения части земельного участка с жилым домом или объектом недвижимости.

Объекты прошли государственный кадастровый учет (земельный участок) и государственный технический учет (здание, дом).

На них имеются следующие документы:

- акты сдачи приемки проектно-изыскательных работ;
- кадастровый план (земельного участка);
- свидетельство о праве собственности.

На рассматриваемом земельном участке присутствует объект недвижимого имущества, прочно связанный с земельным участком, а именно жилой дом.

Имеется соглашение, что объект недвижимости (жилой дом) зарегистрирован на 2 человека, т. е. объект находится в общесовместной собственности.

Составляется договор дарения, в котором одним из дольщиков определена часть жилого дома (1/2) и соответствующая часть земельного участка, показанная на прилагаемом чертеже.

Договор дарения земельного участка – гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (даритель) **безвозмездно** передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок **в собственность**. Основы правового регулирования отношений, связанных с дарением, составляют правила ГК, РФ, образующие общую часть обязательственного права (статья 307-453), а также специальные нормы о дарении (статья 572-582). Положения ГК РФ, посвященные общим положениям о договоре дарения, запрещении, ограничении, отмене дарения, дополняется нормами, содержащимися в отраслевом законодательстве Российской Федерации.

При дарении земельного участка в договоре следует указать:

- кадастровый номер;
- местоположение (адрес) – субъект Российской Федерации, на территории которого расположен земельный участок, наименование населенного пункта (город, село, поселок и др.), улица, дом, строение и другие адресные ориентиры;
- площадь (измеряется в га или м² и указывается в соответствии с данными правоустанавливающего документа);
- категория земель;
- ограничения в использовании (разрешенное использование);
- обременения правами третьих лиц;
- описание границ земельного участка.

Договор дарения недвижимого имущества заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого дарителем и одаряемым (или их представителями, действующими на основании доверенностей).

Момент признания договора дарения недвижимости заключенным и, следовательно, имеющем юридическую силу, ГК РФ связывает с моментом государственной регистрации сделки (п. 3 ст. 433, п. 3 ст. 574). Следует подчеркнуть, что регистрации подлежит не только переход права собственности к одаряемому, но и сам договор дарения.

На государственную регистрацию договора дарения представляются следующие документы:

1. Заявление о государственной регистрации договора дарения в единственном экземпляре.

В заявлении указываются:

- данные о дарителе (одаряемом);
- цель обращения заявителя (проведение государственной регистрации договора дарения);
- наименование и реквизиты договора дарения;
- данные о недвижимом имуществе (адрес, наименование, кадастровый номер объекта, если он известен заявителю);

- подпись заявителя и дата подписания заявления.

2. Подлинный платежный документ, подтверждающий внесение платы за государственную регистрацию договора дарения.

3. Физическое лицо (в том числе представитель юридического лица) представляет документ, удостоверяющий его личность.

4. Подлинники и копии учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями, свидетельство о регистрации юридического лица.

5. Подлинник и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица.

6. Подлинник и копия правоустанавливающего документа, подтверждающего его право собственности дарителя на отчуждаемое недвижимое имущество.

7. Договор дарения (представляется не менее, чем в двух экземплярах – подлинниках).

8. Удостоверенные органами (организациями), осуществляющими государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости на территории регистрационного округа, подлинники плана жилого помещения и документа, содержащего описание жилого помещения.

9. Удостоверенный органами (организациями), осуществляющими государственный кадастровый учет, подлинник кадастрового паспорта земельного участка.

Создается проект, в котором указываются границы части земельного участка, отчуждаемого в пользу наследника.

Выполняются следующие кадастровые работы:

- вынесение в натуру (на местности) границы части земельного участка;
- согласование границ выделяющейся части земельного участка со смежными землепользователями;
- определение координат характерных точек границ части земельного участка;
- составление межевого плана по образованию новых земельных участков.
- проведение государственного кадастрового учета и, в итоге, получение кадастрового паспорта на вновь образуемый земельный участок.

Далее осуществляется государственная регистрация прав на земельный участок.

После регистрации прав на земельный участок работы можно считать законченными.

ПРАВОМЕРНОСТЬ ПРИНИМАЕМЫХ РЕШЕНИЙ О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ИЛИ ОТКАЗАХ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

ДЕМИНА Е. С.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

В соответствии с Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых других сведений об объекте недвижимости.

Основания для приостановления осуществления кадастрового учета земельного участка. В соответствии со ст. 26 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

1) имеются противоречия между сведениями о земельном участке, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном участке (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

2) одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями пересекает одну из границ другого земельного участка (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);

4) не представлены необходимые для кадастрового учета документы.

При принятии решения о приостановлении орган кадастрового учета устанавливает возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения, например, ошибка, содержащаяся в документах, необходимых для учета, или кадастровая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости.

В решении о приостановлении должны быть указаны также выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин.

В решение о приостановлении, подготовленное в связи с тем, что для осуществления кадастрового учета представлены не все необходимые документы, включается полный перечень документов, необходимых для осуществления такого учета. При выявлении иных оснований для приостановления в соответствующее решение включаются рекомендации органа кадастрового учета о доработке указанных документов.

Осуществление кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца.

Отказ в осуществлении кадастрового учета. Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета земельного участка в случае, если:

1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом;

2) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона;

3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

4) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;

5) заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

6) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

7) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

1) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

2) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута;

3) одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;

4) такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев.

При кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если:

1) в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину, более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину, более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;

2) при уточнении указанных границ нарушен установленный настоящим Федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с настоящим Федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке.

Согласно Федеральному закону Российской Федерации от 21 декабря 2009 г. N 334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» могут возникнуть спорные ситуации, связанные с правомерностью принимаемых решений о приостановлении или отказах в осуществлении государственного кадастрового учета.

Анализ принимаемых решений о приостановлении или отказах в осуществлении государственного кадастрового учета на предмет их правомерности или неправомерности.

Пример 1. Исходная ситуация: земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной собственности. В кадастре имеются сведения на исходный земельный участок. Органом местного самоуправления изготовлена и утверждена схема расположения земельного участка, на которой указаны категория земель и вид разрешенного использования. Заинтересованным лицом выполнены кадастровые работы в отношении земельного участка. Для осуществления государственного кадастрового учета заинтересованным лицом в орган кадастрового учета

представлены заявление о постановке на государственный кадастровый учет и межевой план. В межевом плане имеется утвержденная схема расположения земельного участка.

Принятое решение и анализ причин, по которым такое решение не соответствует законодательству: в решении о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости одной из причин принятия решения о приостановлении указано, что не представлен документ, определяющий вид разрешенного использования образуемого земельного участка. Такая ситуация является типичной. Данное требование органа кадастрового учета неправомерно, так как в состав межевого плана включена форма стр. 5, на которой вид разрешенного использования образуемого земельного участка указан.

Предложения о принятии правомерного решения в указанной ситуации: схема расположения земельного участка утверждена должностным лицом. Если должностное лицо наделено полномочиями по утверждению схем расположения земельных участков, то эта схема действительна. В таком случае сведения о виде разрешенного использования образуемого земельного участка в межевой план вносятся на основании схемы расположения земельного участка. В дальнейшем вид разрешенного использования земельного участка будет указан в решении органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка.

Пример 2. Исходная ситуация: земельный участок стоит на кадастровом учете как ранее учтенный. Местоположение границ и площадь земельного участка ориентировочные. По сведениям государственного кадастра недвижимости часть границы земельного участка совпадает с границей кадастрового квартала. Правообладателем земельного участка выполнены кадастровые работы в отношении земельного участка. При государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости выявлено пересечение границы земельного участка с границей кадастрового квартала.

Принятое решение и анализ причин, по которым такое решение не соответствует законодательству: органом кадастрового учета принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости. Данное решение органа кадастрового учета неправомерно, так как федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» не содержит оснований для приостановления кадастрового учета в случаях пересечения границ земельных участков с границами кадастрового квартала.

Предложения о принятии правомерного решения в указанной ситуации: органом кадастрового учета при отсутствии оснований для приостановления или отказа в осуществлении кадастрового учета, предусмотренных ст. 26, 27 федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», должно было быть принято решение об осуществлении кадастрового учета изменений объекта недвижимости. В дальнейшем должно быть осуществлено уточнение границы кадастрового квартала в установленном порядке.

УДК 528

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ПРОКЛАДКЕ ГАЗОПРОВОДА ЧЕРЕЗ ВОДНЫЕ ПРЕГРАДЫ И ОБСЛЕДОВАНИИ ПОДВОДНЫХ ПЕРЕХОДОВ

ПАНЬШИНА Д. С.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Кадастровая деятельность – выполнение управомоченным лицом (кадастровым инженером) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными законодательством, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.

Для осуществления кадастровой деятельности при прокладке газопровода и обследовании подводных переходов выполняются следующие виды работ:

1. Геодезические работы: съемка береговых участков; батиметрическая съемка русловой части; съемка трубопроводов.
2. Гидрологические работы: измерение скоростей течения; измерение расходов; гидроморфологические работы.
3. Предварительный экспресс-анализ результатов полевых измерений.

4. Водолазное обследование.

5. Камеральная обработка результатов обследования.

6. Выдача отчетной документации: топографический план участка обследования; профили ниток газопроводов; акты обследования; отчет о комплексных изысканиях; анализ технического состояния газопроводов

Прокладка газопровода через водные преграды осуществляется при помощи дюкера. Дюкер – это напорный водовод, прокладываемый под руслом реки и канала, по склонам и дну глубокой долины (оврага), под дорогой и т. п. для пропуска пересекающего их водотока (канала) (см. рисунок).

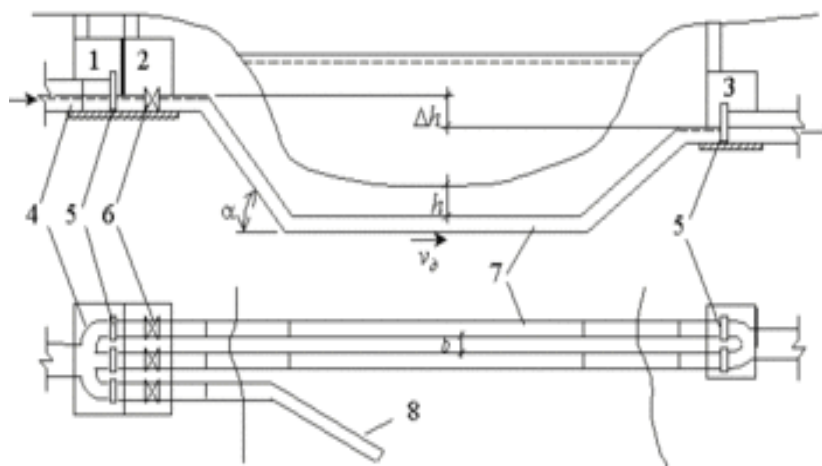


Схема дюкера:

1 – мокрое отделение; 2 – сухое отделение; 3 – выходная камера; 4 – открытые лотки;
5 – шиберы, 6 – задвижки; 7 – рабочие линии; 8 – аварийный выпуск

Так как дюкер является сооружением, то в результате всех работ получают следующие результаты:

- вид объекта недвижимости (сооружение);
- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер);
- кадастровый номер земельного участка, на котором расположено сооружение;
- кадастровые номера объектов недвижимости, образуемых из существующего сооружения;
- адрес сооружения или при отсутствии такого адреса – описание местоположения (ориентиры);
- назначение сооружения (дюкер);
- материал стенок дюкера;
- год ввода в эксплуатацию сооружения по завершении строительства или год завершения данного строительства.

Сооружение подводного перехода представляет собой специальную область строительной промышленности, для которой требуются высококвалифицированные кадры, специальное оборудование и методы производства работ. При обследовании подводных переходов объектом изучения являются район прохождения трубопровода, в котором оцениваются гидрологические условия, выявляются опасные гидрологические процессы и явления, воздействующие на сооружения. Результатом гидрологических изысканий является гидрологический прогноз технического состояния подводного перехода. Для выявления данных процессов необходимо знать плановые координаты с точностью до 0,5 м и высотные отметки трубопроводов точностью 0,1 м, иметь точную геодезическую и батиметрическую съемку подводного перехода (рельеф дна и прилегающих к водоему береговых участков), а также знать распределение скоростей по живому сечению реки и кинематическую структуру потока.

Оборудование и программное обеспечение, применяемое для определения нахождения подводного перехода. Все далее описываемые приборы в настоящее время наиболее полно отвечают требованиям удобства выполнения работ по поиску подводных трубопроводов с соблюдением необходимой точности.

Данные приборы, используемые при обследовании, типовые и имеют акты поверок, срок действия которых не должен истекать на момент обследования (см. таблицу).

Оборудование и программное обеспечение,
применяемые для определения нахождения подводного перехода

Наименование прибора	Назначение
Наземные трассопоисковые системы (« <i>Radiodetection</i> » RD400 токовый детектор PCM, « <i>Seba Dynatronic</i> » FM9890)	Определение глубины залегания трубопровода
Электронные тахеометры (<i>Elta R55</i> и <i>Elta S20</i> фирмы <i>Zeiss</i>)	Тахеометрическая съемка местности
Трассопоисковый комплекс АМК «Скат». Состав: электромагнитный трассоискатель – ТИЭМ-1, промерный эхолот, спутниковая система позиционирования и бортовой компьютер	Обследование акваторий и подводных переходов трубопроводов, начиная от процесса выполнения полевых съемочных работ с контролем их качества и заканчивая выдачей печатных отчетных материалов и пакета данных для программы трехмерной визуализации
Интерферометрический гидролокатор бокового обзора (ИГБО) «Гидра 3»	Поиск объектов на поверхности дна, препятствующих строительству подводных инженерных сооружений, технадзор за строительством подводных инженерных сооружений, обследование и экологический мониторинг
Спутниковая система позиционирования	Позиционирование и определение места положения судна при движении по воде
Буксируемый трассоискатель	Определение планового положения и глубины залегания трубопровода

Методика определения планово-высотного положения газопроводов в береговой части. В основе метода лежит метод электромагнитной индукции. Локаторы труб определяют не положение труб, а детектируют магнитное поле вокруг линии, созданное переменным током, который протекает по линии. Изоляция трубы или присутствие различных типов грунта не изменяет вида поля. Переменный ток создает детектируемое магнитное поле или «сигнал», что обеспечивает возможность эффективной локации, используя электромагнитную индукцию.

При активном методе локации используется введение сигнала в линию посредством генератора.

Есть несколько способов введения сигнала в линию: гальваническое подключение (прямое подключение). Выход генератора сигналов подключается непосредственно к трубопроводу в одной из доступных точек, например, к крановому узлу или пункту контрольно-измерительной колонки (КИК). Замыкание цепи осуществляется путем подключения к стержню или другой точке заземления. Достоинство – высокий уровень сигнала, недостаток – необходимость наличия точки подключения. При индукционном подключении антенна генератора сигналов, питающаяся напряжением переменного тока определенной частоты, создает магнитное поле, силовые линии которого проходят через ее катушку и охватывают линию трубопровода. В результате в трубопроводе как в проводнике возникает электрический ток, который, в свою очередь, создает электромагнитное поле вокруг трубопровода на продолжительном участке.

Достоинства метода – нет необходимости наличия точки подключения к трубопроводу. Недостатки – относительно небольшая отдаленность от места введения сигнала, средний уровень сигнала.

При пассивной локации используется электромагнитное поле, вызванное «естественными» сигналами частотой 50/60 Гц или очень низких радиочастот.

Проблема обеспечения надежности подводных переходов магистральных газопроводов чрезвычайно широка, ее решения определяются качеством проектно-изыскательских работ, используемых материалов, технологией строительства, технического надзора, а также достоверностью информации, получаемой для оценки изменения технического состояния подводного перехода при эксплуатации магистрального газопровода.

УДК 528

ЗАДАЧИ И СОДЕРЖАНИЕ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ

ТУШИНА Ю. С.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

В настоящее время проблема взаимодействия общества и природы приобретает жизненно важное значение. Возрастающий дефицит природных ресурсов и ухудшение качества природной среды, обусловленные закономерностями развития техногенной цивилизации, привели к необходимости поиска и применения новых подходов в отношениях между человеком и природой. К сожалению, в основе государственной политики до настоящего времени не реализуется в должной мере рациональное использование земель, что приводит к безвозвратной потере ценных земельных ресурсов. Принятию решений, связанных с реализацией действий на земле, должен в обязательном порядке предшествовать анализ разноаспектных достоверных и регулярно обновляемых данных о ее состоянии. Все это определяет необходимость организации систематических комплексных наблюдений за состоянием окружающей среды и, прежде всего, ее главного объекта – земель [1].

Термин «мониторинг» появился в 1972 г. перед проведением Стокгольмской конференции ООН по окружающей среде. Мониторинг земель – система наблюдений за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Объектом мониторинга являются все земли независимо от каких-либо факторов, а именно таких, как форма собственности, целевое назначение, характер использования земель [3].

Мониторинг земель включает:

- систематические наблюдения (съемки, обследования, изыскания) за состоянием земель;
 - выявление происходящих в них изменений;
 - оценку и анализ происходящих изменений земель;
 - выработку рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;
 - разработку прогнозов качественного состояния земель на определенный период времени;
- организацию банка данных о земле [4].

До настоящего времени многочисленные обследования, наблюдения и съемки, проводимые министерствами и ведомствами в целях изучения земельного фонда, выполняются разобщено, на основе отраслевых нормативно-технических документов

Исходя из вышеизложенного, мониторинг земель призван выполнять базовую, связующую роль всех других мониторингов и кадастров природных ресурсов и должен иметь государственный статус. Такой подход обеспечивает получение комплексной информации о земле, минимизацию затрат на функционирование системы наблюдений [5].

Тогда основными задачами мониторинга земель являются:

- 1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и устранении последствий негативных процессов;
- 2) информационное обеспечение государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
- 3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель [2].

Порядок ведения мониторинга земель выделяет 4 вида процессов, которые оказывают влияние на состояние земель:

- эволюционные процессы, связанные с естественно историческими процессами развития;
- циклические процессы, связанные с суточными, сезонными, годовыми и иными временными периодами изменений природного характера;
- антропогенные процессы, связанные с человеческой деятельностью;
- чрезвычайные ситуации, связанные с авариями, катастрофами, стихийными и экологическими бедствиями и т. д. [4].

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами [2].

Федеральный мониторинг охватывает всю территорию Российской Федерации.

Региональный мониторинг охватывает территории, ограниченные физико-географическими, экономическими, административными и иными границами.

Локальный мониторинг ведется на территориальных объектах ниже регионального уровня, вплоть до территорий отдельных землепользований и элементарных структур ландшафтно-экологических комплексов

В соответствии с международными научно-техническими программами Российская Федерация может принимать участие также в работах по глобальному мониторингу земель [4].

Первичные данные, получаемые при непосредственных наблюдениях за состоянием земельных угодий, полей, участков, обобщаются по районам, городам, автономным образованиям, областям, краям, республикам в составе Российской Федерации и Российской Федерации в целом, а также по отдельным природным комплексам.

По результатам оценки состояния земель территориальные отделы Росреестра республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга разрабатывают и, по согласованию с соответствующими органами Минприроды России, направляют в Росреестр предложения по мониторингу земель на определенный период.

Последние с участием заинтересованных министерств и ведомств обобщают полученные предложения, разрабатывают и представляют в Правительство Российской Федерации федеральную программу мониторинга земель на соответствующий период и ежегодно, не позднее 1 сентября, уточняют ее с учетом поступивших предложений.

Техническое обеспечение мониторинга земель осуществляется автоматизированной информационной системой, имеющей пункты сбора, обработки и хранения информации в территориальных органах Росреестра и подведомственных ему организаций [4].

Для выявления закономерностей изменения состояния окружающей среды, в том числе и земель, необходимо проводить комплексный мониторинг. Возрастающее воздействие природных и антропогенных факторов на земли РФ привели к резкому снижению их плодородия, истощению, загрязнению, затоплению, подтоплению, заболачиванию и засолению, разрушению эрозионными и другими процессами.

В связи с этим необходимо пересмотреть задачи мониторинга земель в сторону своевременного выявления изменений состояния земельного фонда, их оценку, прогноза и выработки рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов, в первую очередь, на горнопромышленных территориях Уральского региона.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бондарева Л. И. Обеспечение экологического мониторинга. – М.: 1995 г.
2. Земельный кодекс РФ № 1365-ФЗ от 25 октября 2001 г.
3. Никулина Е. М. Проблемы ведения современного мониторинга земель // Проблемы и перспективы современной науки: сб. научных трудов АГУ. – www.nbrb.ru, 2009.
4. Постановление Правительства РФ от 15 июля 1992 г. № 491.
5. Ральдин Б. Б., Убугунов Л. Л. Земельный кадастр и мониторинг земель как информационная основа формирования устойчивого землепользования ru.wikipedia.org.

СЕЛЬСКИЕ ЛЕСА: ПРАВО НА СУЩЕСТВОВАНИЕ*ШИПИЛОВА Е. В.*

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Термин «сельские леса» устойчиво сложился в послеперестроечные годы. До этого времени сельские леса именовались больше как колхозно-совхозные. На разных этапах истории России всегда существовали леса для сельского хозяйства и населения, которые носили различные названия: крестьянские, общинные, монастырские, частновладельческие помещичьи, удельные, ведомственные, леса земских управ и т. д. И хотя на сельские леса приходится лишь около 5 % лесов России, эти леса – наиболее важные для большинства сельского населения нашей страны.

В отличие от лесов общегосударственного значения, сельские леса предназначены обслуживать непосредственно нужды населения и сельских товаропроизводителей в древесине, сенокосах, пастбищах, укреплении кормовой базы для животноводства. Объектом влияния сельских лесов на окружающую среду является вся обслуживаемая лесом сельскохозяйственная площадь. Это обслуживание проявляется в регулировании колебаний температуры, влажности воздуха и почвы, равномерном распределении снежного покрова и влаги на полях. Сельские леса вокруг сельхозугодий защищают их от суховея и морозобоин, предотвращают смыв и размыв плодородного слоя почвы, благоприятно влияют на урожайность сельхозугодий. Находясь вокруг населенных пунктов, вдоль рек и водоемов, сельские леса служат зоной отдыха не только селян, но и жителей крупных городов, выполняют защитную роль для сел, деревень и сельских дорог, обеспечивают полноводность рек и озер.

В материалах государственного учета лесного фонда за весь период учета «сельские леса» учитывались как участки лесного фонда.

С 1 января 2007 года в России действует новый Лесной кодекс Российской Федерации.

Реализация требований нового лесного законодательства вызвала ряд серьезных проблем, связанных с «сельскими лесами», а точнее с землями, на которых расположены леса, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций.

Старый Лесной кодекс четко устанавливал: к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляемым за счет субвенций из федерального бюджета, относятся осуществление прав владения, пользования и распоряжения лесами, ранее находившимися во владении сельскохозяйственных организаций, их охрана, защита и воспроизводство.

В новом Лесном кодексе не содержится такого понятия, как сельские леса, они перестали существовать «как класс». Получается, они теперь вообще никем не охраняются, не управляются, и даже тратить бюджетные средства на наведение в них порядка нельзя.

С 1 января 2005 года основные полномочия по управлению сельскими лесами были переданы субъектам Российской Федерации, при этом субвенции на управление этими лесами были выделены лишь тем субъектам, в которых к этому времени были восстановлены органы управления сельскими лесами, разрушенные от реформ начала 90-х годов. Из 76 регионов России, в которых есть сельские леса, субвенции на управление ими получили только 44, в остальных эти леса остались вообще без присмотра.

С января 2007 года в связи с принятием нового Лесного кодекса ситуация заметно ухудшилась. В соответствии со ст. 83 ЛК РФ большая часть полномочий, осуществляемых на средства из федерального бюджета, касается только лесов, расположенных на землях лесного фонда. В настоящее время значительные площади лесных земель, предоставленные когда-то сельскохозяйственным предприятиям за границами поселений на праве постоянного (бессрочного) пользования, входят в состав категории земель сельскохозяйственного назначения и поставлены в этом статусе на кадастровый учет. То есть, по сути, лесным участкам присвоена категория «земли сельскохозяйственного назначения».

Дело в том, что в соответствии с действующим ранее законодательством СССР и РСФСР категория земель определялась в соответствии с основным целевым назначением земель. На основании решений по предоставлению земель колхозам проводилось землеустройство, определялись и закреплялись общий состав угодий и границы землепользования с включенными

лесными массивами. После этого выдавались по установленной форме государственные акты о бессрочном пользовании всей площадью земель, на основании которых вносились записи в кадастр недвижимости.

Из-за этого сельские леса многих регионов сейчас остались вообще без какого-либо государственного управления, контроля и надзора и, будучи самыми доступными, повсеместно страдают от опустошительных рубок и пожаров.

Учет лесных участков, ранее находившихся во владении сельхозорганизаций в составе земель сельскохозяйственного назначения, не соответствует нормам лесного и земельного законодательства. Учет указанных лесов в составе земель сельскохозяйственного назначения, во-первых, создает угрозу потери права собственности Российской Федерации на земли, занятые этими лесами, во-вторых, влечет за собой невозможность проведения в указанных лесах мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов, в-третьих, приводит к использованию земель лесного фонда в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и росту незаконных рубок и иных лесонарушений. Кроме того, с 1 января 2010 года предоставление гражданам и юридическим лицам лесных участков в аренду в составе земель лесного фонда осуществляется после проведения государственного кадастрового учета, что полностью парализует использование сельских лесов.

В целях обеспечения регистрации права собственности Российской Федерации на лесные участки в составе земель лесного фонда, ранее находившиеся во владении сельхозорганизаций, а также недопущения потери права собственности Российской Федерации на земли, занятые «сельскими» лесами и приведения данных государственного кадастра недвижимости в соответствие с данными государственного лесного реестра, было дано поручение в то время первого заместителя Правительства Российской Федерации Д. А. Медведева от 7 ноября 2007 года № ДМ-П9-5548. На основании данного поручения и в соответствии со ст. 4.3 Федерального закона от 4 декабря 2006 года № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» была организована работа по регистрации прав собственности Российской Федерации на лесные участки в составе земель лесного фонда, ранее находившихся во владении сельхозорганизаций, и получению свидетельств о праве собственности. При этом следует отметить, что основанием для государственной регистрации права собственности Российской Федерации на лесные участки, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций, являются материалы лесоустройства.

В настоящее время получено 41 свидетельство о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на лесные участки, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций на территории Свердловской области, на площади 1635,346 тыс. га с присвоением данным участкам условных кадастровых номеров и указанием категории – земли лесного фонда, что составило 98,1 % от общей площади учтенных сельских лесов.

Для осуществления перевода лесного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель лесного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172 – ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» к ходатайству о переводе земельного участка из одной категории в другую прилагается выписка из государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить.

В государственном кадастре недвижимости участки, занятые лесами, ранее находившимися во владении сельскохозяйственных организаций, входят в состав земельных участков, представляющих собой единые землепользования, сформированные в границах сельскохозяйственных предприятий, и не являются самостоятельными земельными участками. Только сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет лесной участок в составе земель сельскохозяйственного назначения может быть переведен из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель лесного фонда в установленном законодательстве порядке.

Поэтому для проведения государственного кадастрового учета лесных участков необходимо провести кадастровые работы по формированию земельных участков. Для проведения данных работ потребуется выделение бюджетных средств. В федеральном бюджете таких необходимых средств финансирования нет. Кроме того, в субвенциях из федерального бюджета, выделенных Свердловской области для реализации переданных полномочий в области лесных отношений, данная сумма вообще не предусмотрена.

Для решения проблемы «сельских лесов» необходимо на федеральном уровне принять меры по приведению данных государственного кадастра недвижимости в соответствие с лесным и земельным законодательством, имея ввиду обеспечить их сопоставимость с данными государственного лесного реестра, а также определить конкретный ответственный и уполномоченный орган государственной власти.

Кроме того, аналогичное требование содержит и статья 4.2. Федерального закона от 4 декабря 2006 года № 201 – ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которой лесные участки в составе земель лесного фонда, государственный кадастровый учет которых не осуществлялся, признаются ранее учтенными объектами недвижимости, а сведения о ранее учтенных участках лесного фонда и лесных участках в составе земель лесного фонда с учетом установленного законодательством о государственном кадастре недвижимости состава сведений об объекте недвижимости переносятся в соответствующие разделы этого кадастра в сроки и в порядке, которые установлены уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

К сожалению, ни сроки, ни порядок переноса сведений о ранее учтенных участках лесного фонда и лесных участках в составе земель лесного фонда в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости не установлены, и указанная правовая норма федерального законодательства так и не исполнена.

Таким образом, вопрос о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в части зачисления лесных участков, занятых лесами, ранее находившимися во владении сельскохозяйственных организаций, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации, в земли лесного фонда, в настоящее время требует незамедлительного решения.

УДК 528.44

ЕДИНАЯ СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

КУЗНЕЦОВА Т. В.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Несмотря на достаточно разработанную процедуру регистрации прав на недвижимое имущество, проблемы продолжают оставаться. Регистрация прав продолжает представлять собой итоговый элемент правового режима использования объекта.

Однако существующие проблемы с оформлением прав во многом связаны с отдельным и несогласованным законодательным регулированием земельно-имущественных отношений.

За последние 10 лет в Российской Федерации система учета недвижимости и система регистрации прав на нее развивались независимо друг от друга, находясь в ведении разных уровней власти и разных ведомств. В результате сформировались три различных института, обеспечивающих учет и регистрацию прав на недвижимость: система кадастрового учета земельных участков; система технического учета зданий, сооружений и помещений и система регистрации прав.

Такая структура не отвечает интересам развития рынка недвижимости в России и связана с большими и необоснованными издержками как для государства, так и для обладателей недвижимости. Поэтому в 2007 году был принят Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» [1], который юридически объединил систему учета зданий, сооружений и помещений и систему учета земельных участков. А в декабре 2008 года был принят Указ президента «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [2], которым предусмотрено объединение системы кадастрового учета и системы регистрации прав в одном органе государственной исполнительной власти.

Указ Президента России от 25 декабря 2008 года обозначил новый этап в реформировании государственных органов учета недвижимости и регистрации прав на нее. Согласно Указу, Федеральная регистрационная служба была переименована в Федеральную службу государственной

регистрации, кадастра и картографии. С 1 марта 2009 года функции Роснедвижимости и Роскартографии были переданы новой службе.

Объединение функций по осуществлению кадастрового учета объекта недвижимости и регистрации прав на него в рамках одного ведомства позволит, прежде всего, сократить сроки оформления прав на недвижимость и количество необходимых для оформления посещений органов кадастрового учета и регистрации. Планируется внедрение технологий электронного взаимодействия с гражданами и организациями, обеспечение возможности получения сведений из государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество в электронном виде. Единый информационный ресурс, содержащий данные об объектах недвижимости и правах на них, поможет исключить дублирование информации и согласовать сведения в информационных базах. Создание единой информационной системы планируется в 2012 году.

В результате преобразований значительно упростится порядок регистрации недвижимости, как для организаций, так и для простых граждан.

Среди наиболее значимых изменений можно отметить возможность одновременной подачи заявлений и документов на осуществление государственного кадастрового учета и проведение государственной регистрации прав и отмену требования об обязательном представлении на государственную регистрацию прав кадастрового паспорта земельного участка и кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства.

Однако, несмотря на всю необходимость создания кадастра единого объекта недвижимости, этот процесс явно затягивается. Так, 21 декабря 2009 года был принят Федеральный закон № 334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» [3]. Этот закон внес существенные изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4] и в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (далее Закон о кадастре).

Многочисленные изменения касаются формулировок, определяющих орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и ведение государственного кадастра недвижимости. Изменения касаются также норм, регулирующих предоставление сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, порядок осуществления государственной регистрации. Изменения коснулись оснований для приостановления государственной регистрации и отказа в ней, и норм, регулирующих согласование действий по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с кадастровым учетом недвижимого имущества. В связи с перераспределением функций федеральных органов исполнительной власти установлено, что нормативно-правовое регулирование в данной сфере осуществляет не федеральный орган исполнительной власти в области юстиции, а федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К сожалению, перенесен с 01.01.2010 на 01.01.2013 срок окончания переходного периода применения Закона о кадастре к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Новой редакцией части 2 ст. 43 Закона о кадастре установлено, что в переходный период положения Закона о кадастре не применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Государственный учет таких объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном на день вступления в силу Закона о кадастре нормативными правовыми актами в сфере, соответственно, осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда. Особенности осуществления такого учета в переходный период могут быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

То есть до 1 января 2013 года кадастровая деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства не осуществляется. А кадастровые инженеры осуществляют в установленном Законом о кадастре порядке кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства только с 1 января 2013 года. При этом с 1 января 2013 года и до 1 января 2014 года эту кадастровую деятельность, наряду с кадастровыми инженерами, вправе осуществлять органы и организации по

государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, которые на 31 декабря 2012 года имели право осуществлять государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию данных объектов недвижимости (ч. 3 ст. 44 Закона о кадастре в редакции Федерального закона от 21.12.2009 № 334-ФЗ).

Таким образом, переходный период затягивается еще на три года. В старой же редакции Закона о кадастре уже с 01.01.2010 года планировалось осуществление подготовки документов, необходимых для осуществления государственного учета зданий и сооружений, кроме БТИ и кадастровыми инженерами. То есть при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка кадастровый инженер будет определять не только координаты поворотных точек границы земельного участка, что делалось и ранее, но и определять координаты характерных точек контура здания. В этом случае на кадастровой карте России будет показываться не только контур земельного участка, как это делается сейчас, но и все капитальные объекты недвижимости, расположенные на нем (дом, гараж ...). А это и есть огромный шаг к созданию единого кадастра недвижимости (сведения о земельных участках и об объектах капитального строительства будут учитываться совместно). Также это шаг к «одному окну».

Почему этот процесс так затягивается? Конечно, в переходный период необходимо решить много важных задач, например:

- передача сведений об объектах капитального строительства из БТИ в ГКН;
- создание единого программного комплекса по учету единого объекта недвижимости;
- создание института кадастровых инженеров;
- утверждение формы технического плана.

Но прошло уже почти 3 года с момента принятия Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», который заложил основы кадастровой деятельности в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, а не все основные задачи решены.

Таким образом, продление даты начала осуществления кадастровой деятельности в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства тормозит создание единой системы кадастрового учета и регистрации прав недвижимого имущества, которая просто необходима для совершенствования земельно-имущественных отношений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007, № 221-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 31, ст. 4017.
2. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008, № 1847 // Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 52, ст. 6366.
3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2009, № 334-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 28.12.2009, № 52 (ч. 1), ст. 6410.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.1997, №122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594.

ИСПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОШИБКИ ПРИ ПОСТАНОВКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

АНОХИНА Н. Д., БОРИСОВА А. А.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе (в соответствии с п. 3 ст. 1 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). В связи с вступлением в силу Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон), постановка на учет осуществляется на основании представляемых в Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (далее – Управление) заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости (далее – заявление), форма которого утверждена приказом Министерства Юстиции РФ от 20.02.2008 № 34 и необходимых для осуществления такого учета документов. В соответствии с п. 1 ст. 17 Закона, постановка на учет объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете. С заявлением о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица, а также их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. С заявлением о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости в орган кадастрового учета должны быть предоставлены следующие необходимые документы: документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя); межевой план.

Если Управлением принято решение о приостановлении государственного кадастрового учета, на основании выявленных ошибок в представленных документах либо на основании кадастровой ошибки в сведениях, а также если не представлены необходимые для постановки на учет документы, Управление не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения о приостановлении постановки на учет, направляет уведомление о принятии такого решения по указанному в заявлении адресу электронной почты (при наличии в заявлении сведений о таком адресе). Осуществление постановки на учет приостанавливается на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца. Управление не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в осуществлении постановки на учет, направляет уведомление о принятии такого решения по указанному в заявлении адресу электронной почты (при наличии в данном заявлении сведений о таком адресе).

Исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях является кадастровой процедурой, выполняемой при внесении в Реестр объектов недвижимости сведений об исправлении технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

Технической ошибкой в сведениях (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка) является ошибка, допущенная ОКУ при ведении ГКН и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в ГКН, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ГКН. Срок исправления технической ошибки не более 5 рабочих дней (со дня обнаружения ОКУ или поступления заявления или решения суда).

Кадастровая ошибка – воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

Орган кадастрового учета при обнаружении кадастровой ошибки в сведениях принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как

ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки.

Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона).

При наличии кадастровой ошибки орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления кадастрового учета земельного участка (далее – решение о приостановлении) с указанием информации о возможном наличии кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, кадастровый учет которого осуществлен ранее (до 01.03.2008), а также о месте и времени проведения государственной экспертизы землеустроительной документации данного земельного участка, в соответствии с Положением о государственной экспертизе землеустроительной документации, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 04.04.2002 N 214. При этом в состав экспертной комиссии необходимо включить кадастровых инженеров, выполнивших работы по определению местоположения границ данных земельных участков или их уполномоченных лиц. В рамках проведения экспертизы, в случае необходимости, возможно выполнение контрольного определения координат характерных точек границ земельных участков, по результатам которого должен быть подготовлен документ, содержащий информацию о таких определениях, а также сведения о значениях полученных координат характерных точек границ земельных участков, удостоверенный членами экспертной комиссии.

Результаты государственной экспертизы орган кадастрового учета оформляет в установленном законом порядке, а в случае выявления кадастровой ошибки составляет протокол выявления кадастровой ошибки, в соответствии с пунктом 48 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Министерства юстиции РФ от 20.02.2008 № 35.

Землеустроительная экспертиза (ЗЭ), часто именуемая также земельная экспертиза или экспертиза земли, является одной из самых распространенных и востребованных, но в то же время она представляет собой достаточно дорогостоящее и сложное в техническом плане исследование. Она проводится земельными экспертами с применением геодезического оборудования. Необходимость ЗЭ возникает при оспаривании земельного раздела, границ участка, правомерности построек. ЗЭ может быть внесудебной – она проводится на основании договора с экспертным учреждением и не требует какого-либо определения суда. Судебная ЗЭ проводится только по определению суда с обязательным предупреждением земельного эксперта об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение эксперта. Чаще всего ЗЭ проводится именно по постановлению суда. После получения постановления подписывается договор, и эксперт приступает к выполнению работ по землеустроительной экспертизе. Что конкретно подвергается экспертизе (правильность границ, соответствие генеральному плану застройки, кадастровому плану) тоже указывается судьей в постановлении на основе поданного ходатайства. Поэтому нужно обратить особое внимание на формулировку цели землеустроительной экспертизы. Наиболее часто встречаются такие вопросы, предлагаемые на экспертизу:

1. Каковы точные географические/картографические границы (координаты) земельного участка, предназначенного к исследованию?
2. Накладываются ли границы исследуемого земельного участка на границу соседнего земельного участка, если да, то какова площадь этой накладки?
3. Какая площадь земельного участка занята конкретным строительным объектом?
4. Какая площадь земельного участка свободна от застройки?
5. Возможно ли возведение на исследуемом земельном участке того или иного строительного объекта с приведенными параметрами? Если невозможно, то по каким причинам?
6. Были ли нарушены какие-либо специальные правила, методики и нормы в области землеустройства, кадастра недвижимости, градостроительства и строительства при возведении определенного объекта капитального строительства (дома, дачи, коттеджа или забора) на территории исследуемого земельного участка? Если да, то какие?

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В УРАЛЬСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ

ГОНЧАР С. А.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

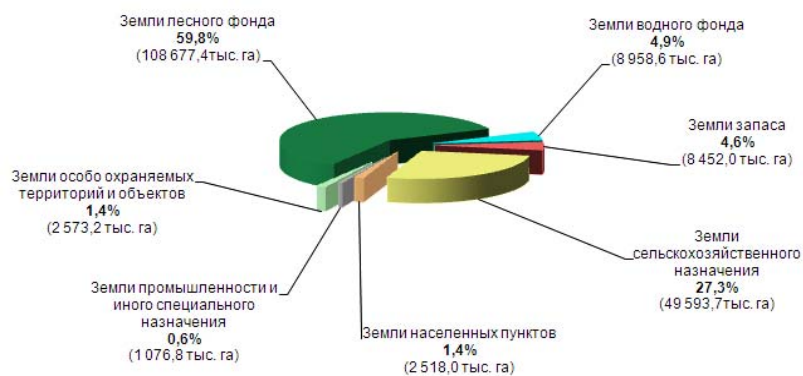
Земельный фонд РФ – это совокупность земель в пределах границ РФ, независимо от форм собственности или владения.

Категория земель в РФ – часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Уральский федеральный округ (УрФО) был образован указом президента РФ от 13 мая 2000 года. Он выделяется наиболее развитой по России нефте-, газо- и горнодобывающей промышленностью. Здесь же сосредоточено около 27 % марганцевых руд, крупные запасы серебра, золота, железных руд. Добывают свинец, никель, уголь. Широко развита камнедобыча. В его состав входят 6 субъектов РФ: 4 области (Свердловская, Челябинская, Курганская, Тюменская) и 2 автономных округа (Ханты-Мансийский – Югра, Ямало-Ненецкий). Площадь земельного фонда – 1 788 900 км², численность населения (на 01.01.2009) – 12 254 976 млн чел. Административный центр – Екатеринбург. Земельный фонд УрФО, в соответствии с Земельным кодексом РФ, подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель (см. рисунок).

1. Земли сельскохозяйственного назначения.

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, сенокосшения и выпаса скота. Кроме того, к категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, выделенные казачьим обществам.



Структура земель УрФО по категориям

2. Земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные границей от земель других категорий.

3. Земли промышленности и иного спецназначения.

К землям промышленности отнесены земельные участки, предоставленные для размещения административных и производственных зданий, строений и сооружений, а также земельные участки, предоставленные предприятиям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности для разработки полезных ископаемых.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.

В соответствии с действующим законодательством, к категории особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

5. Земли лесного фонда.

В соответствии с Лесным кодексом РФ и Земельным кодексом РФ, к данной категории относятся лесные и нелесные земли. Лесные земли включают в себя как покрытые лесной растительностью, так и непокрытые, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, лесопитомники и т. п.).

6. Земли водного фонда.

Земельным кодексом РФ установлено, что к категории земель водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, выделяемые для гидротехнических сооружений и иных сооружений, расположенных на водных объектах.

7. Земли запаса – это неиспользуемые земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования.

Рассмотрим состав земельного фонда каждого субъекта УрФО отдельно.

Земельный фонд Челябинской области, по состоянию на 1 января 2009 года, составляет 8852,9 тыс. га. Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда площади земель сельскохозяйственного назначения – 5204,4 тыс. га (58,8 %) и площади земель лесного фонда – 2782,8 тыс. га (31,4 %). Площадь земель населенных пунктов составляет 383,9 тыс. га (4,3 %), из них 108,4 тыс. га (1,2 %) – сельские населенные пункты, где проживает 18,5 % населения области, и 275,5 тыс. га (3,1 %) – городские населенные пункты, где проживает 81,5 % населения области.

Земельный фонд Свердловской области составляет 19430 тыс. га. Это довольно большая площадь, поэтому земельный фонд Свердловской области является одним из основных в структуре земельного фонда Российской Федерации. В составе земельного фонда Свердловской области преобладает лесной фонд, он составляет 69,9 %.

Земельный фонд Курганской области составляет 7,1 млн га. В составе области – 24 района, 9 городов, из них 2 областного подчинения. Область растянулась с запада на восток на 430 км, с севера на юг на 290 км. Основная часть земельного фонда – 4,4 млн га (62,4 %) находится в сельскохозяйственном производстве, 32 % – в лесном. На каждого жителя области приходится по 2,4 га пашни. В области более 2900 озер, общая площадь которых примерно 3 тыс. км².

Земельный фонд Тюменской области составляет 16012,2 тыс. га. Большая часть территории (64,07 %) занята землями лесного фонда.

Так как в Свердловской, Тюменской и Челябинской областях преобладают земли лесного фонда, там хорошо развита лесная и целлюлозно-бумажная, а также деревообрабатывающая промышленность. В Курганской области преобладают земли сельскохозяйственного назначения.

УДК 622.834.711.4

ФОРМИРОВАНИЕ ЗОН ТЕХНОГЕННОГО РИСКА (НА ПРИМЕРЕ Г. КРАСНОТУРЬИНСКА)

БОЕВА И. П.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Разработка месторождений полезных ископаемых подземным способом неизбежно вызывает преобразование геологической среды и деформации земной поверхности от незначительных до образования провалов. В зонах деформаций, как следствие ведения подземных горных работ, зачастую оказываются общественные, жилые и промышленные здания. Значительные деформации земной поверхности могут привести к тяжелым последствиям – деформациям и разрушениям

строений. Последствия техногенной деятельности горнодобывающего комплекса проявляются не только в период эксплуатации горного предприятия, но и в период, следующий за его ликвидацией в течение нескольких лет (1-100 лет) [3].

Примером негативного влияния подземных горных работ на застроенной территории является г. Красноурьинск.

Город Красноурьинск – крупный промышленный и культурный центр Северного Урала. Градообразующие предприятия – Красноурьинские рудники (Александровский, Васильевский, Суходойский) и Богословский алюминиевый завод. Предприятия горнодобывающего комплекса, находящиеся в центральной части города, оказывают существенное влияние на качество земной поверхности и грунтов, тем самым ограничивая подработанные горными работами территории в использовании (строительстве) и обороте. Такие ограничения вызваны тем, что при определенных обстоятельствах они могут стать источником повышенной техногенной опасности [1].

Для обеспечения безопасности застроенных территорий города необходимо установить «зоны техногенного риска», т. е. зоны влияния подземных горных выработок.

Для выявления потенциально опасных зон (зон техногенного риска) необходима универсальная методика, которая позволит определить их границы влияния и степень опасности. Основные принципы такой методики изложены в статье Колчиной М. Е. «Особенности территориального планирования и использования земель поселений, расположенных в зоне влияния подземных горных работ» («Землеустройство, кадастр и мониторинг земель», № 6, 2006 г.).

Методика формирования техногенных зон основана на прогнозных расчетах сдвига горных пород и включает три основных этапа (шага):

Первый шаг. *Выявление объектов техногенной опасности* (выработок) выполняется в соответствии с установленными критериями. Опасность подземных горных выработок определяется глубиной заложения, параметрами и пространственной ориентацией выработок, возрастом, типом и физическим износом крепи, видом консервации, а также крепостью и обводненностью горных пород. Важное значение имеют данные о предельно допустимой (критической) глубине, на которой подземные выработки являются безопасными для земной поверхности. Это основной критерий установления опасности подземных горных объектов [4]. Институтом «УНИПРОМЕДЬ» расчетным путем была определена критическая глубина для г. Красноурьинска – 30 м. К дополнительным факторам, которые могут оказать существенное влияние на состояние земной поверхности, необходимо отнести:

- значительные статические нагрузки (многоэтажные каменные здания);
- повышенные динамические нагрузки (автодороги и улицы с высокой интенсивностью движения).

Второй шаг. *Определение границ зон техногенного риска* включает три основных этапа.

1 этап. Подготовительные работы включают сбор и систематизацию информации о подземных горных объектах (выработках), о состоянии горных пород и гидрогеологическом режиме, о состоянии и современном использовании земной поверхности.

2 этап. Расчет границ зон техногенного риска осуществляется на основе теоретических расчетов (прогнозов) с учетом глубины залегания выработки, ее ориентации, коэффициента крепости пород и угла, определяющего границы зон плавных и опасных сдвижений.

3 этап. Определение вида зон техногенного риска. Вид зоны риска по степени техногенной опасности определяется:

- степенью опасности подземного горного объекта;
- типом зоны сдвига горных пород.

В таблице приведены виды зон техногенного риска, предложенные Колчиной М. Е. в своей методике.

Зоны особого техногенного риска можно дополнительно дифференцировать по степени опасности при наличии сведений о глубине заложения выработок выше критической. Например, в г. Красноурьинске имеются сведения о выработках, расположенных на глубине до 10 м, от 10 до 20 м, от 20 до 30 м.

Виды зон техногенного риска (теоретический подход)

№ п/п	Зоны техногенного риска	Зоны сдвижения горных пород (по теории сдвижения горных пород)
1	Зоны особого техногенного риска	– расчетные зоны вокруг устьев стволов шахт; – расчетные зоны опасных сдвижений, образованные особо опасными горными объектами
2	Зоны повышенного техногенного риска	– расчетные зоны плавных сдвижений, образованные особо опасными горными объектами; – расчетные зоны опасных сдвижений, образованные объектами повышенной опасности
3	Зоны условного техногенного риска	– расчетные зоны плавных сдвижений, образованные горными объектами повышенной опасности; – расчетные зоны опасных сдвижений, образованные условно опасными горными объектами.

Третьим шагом методики является *создание специальных совмещенных планов земной поверхности и зон техногенного риска* (зон возможного влияния подземных выработок на земную поверхность). Для создания совмещенных схем наиболее оптимальным вариантом является применение ГИС-технологий, а в нашем случае применение программного продукта *MapInfo*.

1 этап – создание сводных планов подземных горных выработок, которые получаются посредством проектирования на земную поверхность контура (границы) известных недействующих и действующих выработок и выделением их по глубине заложения, возрасту и пр. (см. рис. 1).

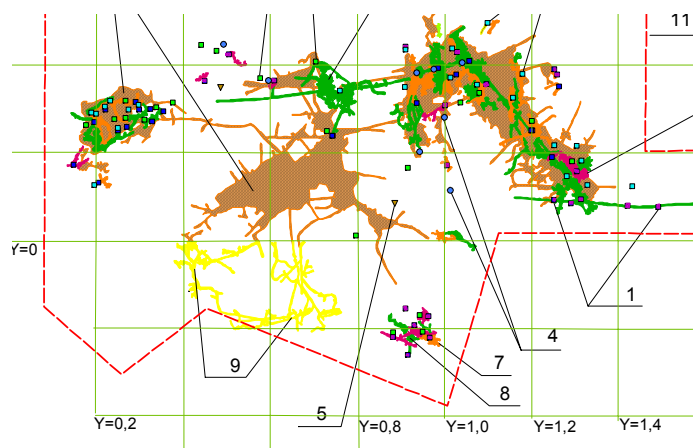


Рис. 1. Сводный план подземных горных выработок:

1, 2, 3 – шахты и шурфы; 4, 5 – провалы и обрушения;
6, 7, 8, 9, 10 – дайки на различной глубине; 11 – граница горного отвода

2 этап – построение планов зон влияния выработок на земную поверхность. На данном этапе от контуров отдельных выработок, спроектированных на земную поверхность, отрисовываются командой «буферная зона» полученные расчетным путем границы зон влияния.

3 этап – подготовка сводных планов зон техногенного риска. На данном этапе зоны влияния, построенные на 2-м этапе, группируются по степени риска (опасности). Зоны одинаковой опасности (риска) выделяются контурами и цветом (рис. 2).

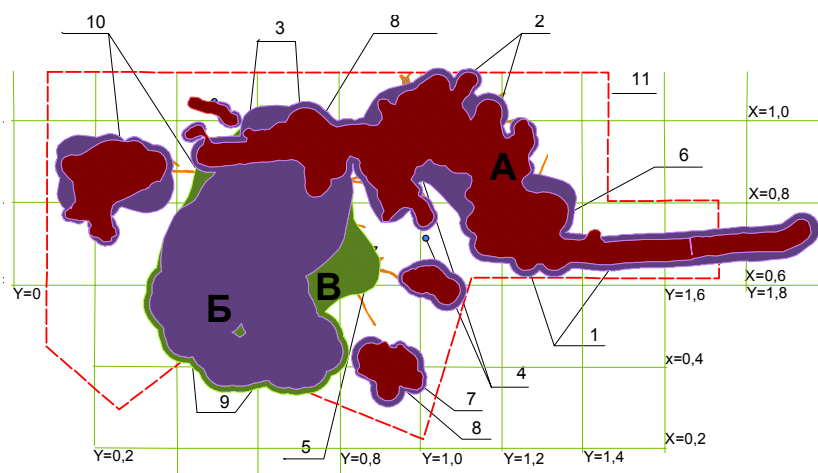


Рис. 2. Сводный план зон техногенного риска:

- 1, 2, 3 – шахты и шурфы; 4, 5 – провалы и обрушения; 6, 7, 8, 9, 10 – дайки на различной глубине;
 А – зоны особого техногенного риска; Б – зоны повышенного техногенного риска; В – зоны условного техногенного риска

4 этап – составление совмещенных планов границ зон влияния подземных горных выработок (зон техногенного риска) и тематических планов земной поверхности. На совмещенные планы наносятся также границы горных отводов, красные линии и т. д. [2].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Интернет ресурс <http://www.esosedi.ru>.
2. Колчина М. Е. Особенности территориального планирования и использования земель поселений, расположенных в зоне влияния подземных горных работ // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – № 6. – 2006.
3. Панжин А. А. Геомеханическое обоснование метода площадных инструментальных исследований сдвижений горных пород при разработке месторождений.
4. СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах».

УДК 528

ОБРАБОТКА РЕЗУЛЬТАТОВ НАЗЕМНОГО ЛАЗЕРНОГО СКАНИРОВАНИЯ

ГЕРМАНОВИЧ Ю. Г., АКУЛОВА Е. А.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Лазерное сканирование – технология, позволяющая создать цифровую трехмерную модель практически любого объекта и получить комплект необходимой документации. Технология основана на использовании лазерных сканеров – геодезических измерительных инструментов, определяющих координаты точек поверхности со скоростью в несколько тысяч измерений в секунду. Полученный набор сотен тысяч или миллионов точек (в зависимости от размера объекта) называется «облаком точек», который после обработки может быть представлен в виде трехмерной модели объекта в различных системах автоматического проектирования; в виде чертежа, набора сечений, разрезов поверхности [4].

Процесс обработки зависит от желаемого результата, от того, что нужно получить. В целом обработка состоит из нескольких основных этапов.

«Сшивка» сканов. Для обеспечения полного перекрытия поверхности объекта сканирование производится с нескольких точек. Для создания единой точечной модели необходимо произвести объединение (сшивку) отдельных сканов в один. Существует несколько методов сшивки с различной

степенью автоматизации. Часто используется метод совмещения сканов по мишеням, которые отображаются на смежных сканах. В качестве таких мишеней могут быть использованы марки-отражатели, наклейки или сферы, имеющие более высокий коэффициент отражения, и поэтому вполне однозначно определяемые на сканах.

Можно совместить облака точек без специальных мишеней, используя лишь характерные точки снимаемого объекта, которые должны легко опознаваться на сканах, но при этом, чаще всего, неизбежны потери точности.

Трансформирование координат. Для точного представления будущего чертежа или схемы необходимо задание определенной единой системы координат. Начало системы координат каждого отдельного скана находится в центре измерительной головки сканера [3]. При перемещении этого центра изменяется положение начала системы координат скана. Для связи координат объекта, полученных из разных сканов, необходимо выбрать единую систему координат, определить в ней центр сканирования для каждого случая и трансформировать все полученные координаты в единую систему. Координаты центра сканирования можно определить разными способами. Чаще всего с помощью электронного тахеометра координируют центры мишеней, а затем, имея координаты трех мишеней для каждой точки стояния сканера в единой системе координат, автоматически получают координаты самой точки стояния и далее координаты каждой точки поверхности объекта. Иногда используют другой способ: координаты точки стояния сканера получают, установив на сканер приемник *GPS* [2].

Создание поверхностей. Наиболее сложный и самый основной процесс обработки. Представление «облаков» точек математически описываемыми поверхностями. Как правило, математический аппарат прикладного программного обеспечения позволяет создавать простейшие правильные (плоскость, сфера, цилиндр и пр.) математические поверхности, либо аппроксимировать поверхность триангуляционным методом (*TIN*-поверхность) [1]. Созданные подобным образом поверхности вполне представимы в стандартных форматах *DXF*, *IGES*, *VRML*, *SAT*, *STL*, *DGN* и, соответственно, могут быть экспортированы в любые *CAD* и *3D*-приложения.

Применяемое программное обеспечение. Данные лазерного сканирования представляют собой «облако точек» с координатами каждой точки. Для обработки материалов сканирования и создания по первично обработанным материалам моделей объектов используется специализированное программное обеспечение (ПО). Условно ПО можно разделить на 2 класса – базовое и дополнительное. Базовое программное обеспечение зависит от используемой аппаратной части и поставляется производителем оборудования. К базовому ПО относятся программы, основными функциями которых являются управление конкретным прибором, аккумуляция данных измерений, трансформация сканов, экспорт данных в обменные форматы. Дополнительные программные средства являются универсальными, с точки зрения используемого оборудования, их основное предназначение – это построение трехмерных моделей или планов (разрезов, сечений и т. п.) на основе облака точек или исходной сети. Сегодня такое разделение является весьма условным, поскольку производители базового ПО стремятся встраивать в него функции моделирования, классификации точек, распознавания объектов и т. п.

Real Work Survey (RWS) (поставляется со сканерами *Trimble*, США). Назначение программного обеспечения – обработка данных наземного лазерного сканирования. Обработка включает в себя сшивку (геопривязку), подготовку точечной модели (чистку, разрежение) и непосредственно обработку, вид которой зависит от способа представления конечного результата. Основные особенности *RWS*, отличающие этот продукт от аналогичных – универсальность, высокая скорость освоения и простота работы [2].

3Dipsos (поставляется со сканерами *Trimble*, США). Используется для создания трехмерных моделей сложных технологических установок, промышленных площадок, цехов. Программа представляет собой мощное профессиональное средство как для создания модели, состоящей из графических примитивов, так и для создания триангуляционных нерегулярных сетей.

Riscan PRO (поставляется со сканерами *Riegl LMS*, Австрия). Программное обеспечение является проектно ориентированным продуктом, весь объем данных, полученных в рамках одного проекта по проведению измерений, организуется и хранится в соответствии с проектной структурой программного обеспечения *Riscan PRO*. Программный комплекс предназначен для сокращения времени получения данных в поле, при этом предлагая средства визуальной проверки полноты данных прямо в поле в трехмерном виде. Помимо сбора данных, программное обеспечение *Riscan*

PRO предлагает возможности для постобработки данных. В базовый комплект программного обеспечения входят такие функции, как построение ячеек по облакам точек, наделение каждого лазерного измерения информацией о цвете, создание неискаженных, а также объединенных изображений с высоким разрешением, прореживание облаков точек, построение объекта по облакам точек и многое другое.

Cyclone (поставляется со сканерами *Leica Geosystems*, Швейцария). Программный комплекс предназначен для обработки данных наземного лазерного сканирования. Возможности отдельных модулей программного комплекса: *Scan* – настройка сканера, *Register* – уравнивание отдельных «облаков точек», *Model* – обработка точечных данных и построение *CloudWorx* – вывод и обработка «облака точек» в программе *AutoCAD* и *MicroStation* [3].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Дементьев В. Е. Современная геодезическая техника и ее применение / В. Е. Дементьев. – Тверь: ООО ИПП «АЛЕН», 2006. – 592 с.
2. Котельников С. И. Лазерное сканирование участка автодороги Екатеринбург – Нижний Тагил / <http://www.navgeocom.ru/topo/projects/ntagil/index.htm>.
3. Наземное лазерное сканирование. Введение в технологию / <http://www/gsi.ru/artp.php?id=118>.
4. Цуканов В. Н. Создание генплана с применением технологии лазерного сканирования / http://www.navgeocom.ru/topo/projects/new_urengo/index.htm.

УДК 528

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА РФ ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

ЧЕРКЕСОВА К. И.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Сведения о наличии и распределении земельного фонда РФ содержат характеристики земель 84 субъектов. В соответствии с данными государственной статистической отчетности, площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2009 года составила 1709,8 млн га без учета внутренних морских вод и территориального моря (рис. 1).

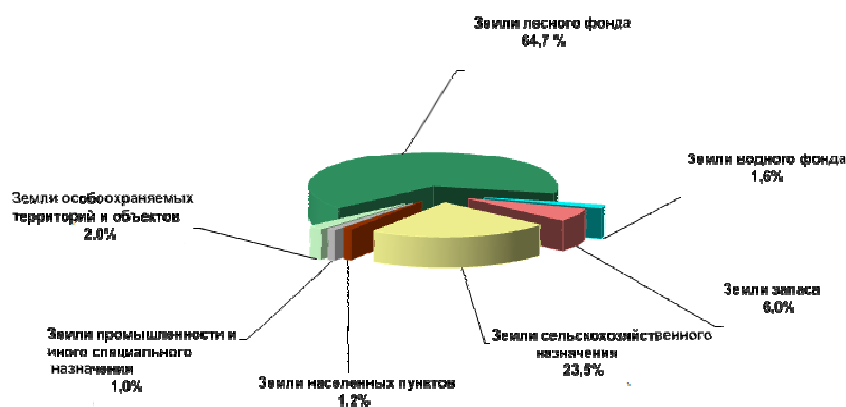


Рис. 1. Структура земель РФ по категориям

1. Земли сельскохозяйственного назначения – признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на предотвращение развития

негативных процессов и повышение плодородия почв. На 1 января 2009 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 402,3 млн га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда РФ уменьшилась на 864,1 тыс. га. Кроме распределения по категориям в каждой категории осуществляется распределение земель по угодьям. Площадь сельскохозяйственных угодий в составе данной категории земель составила 196,0 млн га. Площадь лесных угодий составила 39,4 млн га. Площадь несельскохозяйственных угодий составила 206,3 млн га. По состоянию на 1 января 2009 года, в составе категории земель сельскохозяйственного назначения доля сельскохозяйственных угодий в 22 субъектах Российской Федерации составила более 90 % (рис. 1-2), в 60 субъектах Российской Федерации – более 55 %. Самое большое количество сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения наблюдалось в Оренбургской и Саратовской областях (более 95 %).

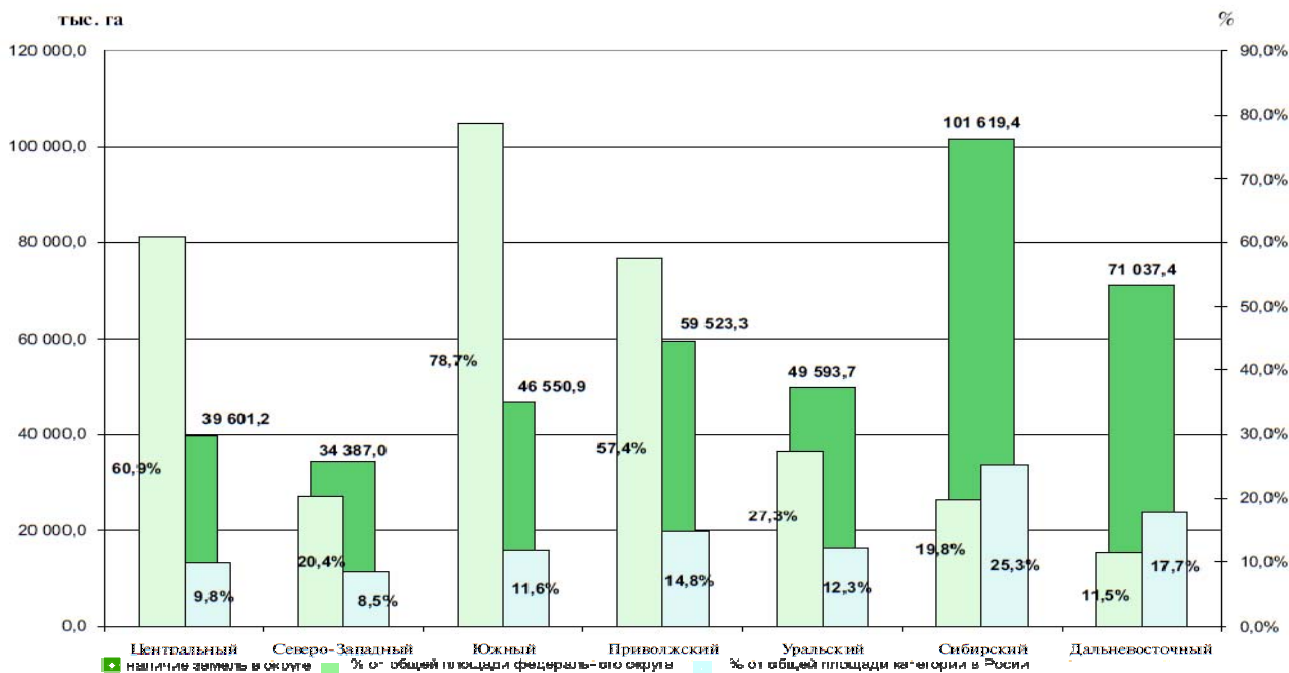


Рис. 2. Земли сельскохозяйственного назначения в федеральных округах РФ (тыс. га)

2. Земли населенных пунктов – признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. По состоянию на 1 января 2009 года, площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 19,4 млн га. Увеличение площади земель в целом по России на 110,5 тыс. га, в сравнении с предшествующим годом, отражает результаты проведенных работ по инвентаризации земель, а также проведения работ по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов. На 1 января 2009 года площадь городских населенных пунктов составила 7,9 млн га, сельских населенных пунктов – 11,5 млн га. К городским населенным пунктам отнесены города и поселки, к сельским – села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и иные населенные пункты. Общая площадь сельских населенных пунктов в течение года увеличилась на 91,7 тыс. га, городских – 18,8 тыс. га. Площадь сельскохозяйственных угодий в данной категории земель составляет 9,2 млн га (47,4 %).

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности и земли иного специального назначения – включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,

информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач. Общая площадь земель рассматриваемой категории на 1 января 2009 года составила 16,7 млн га.

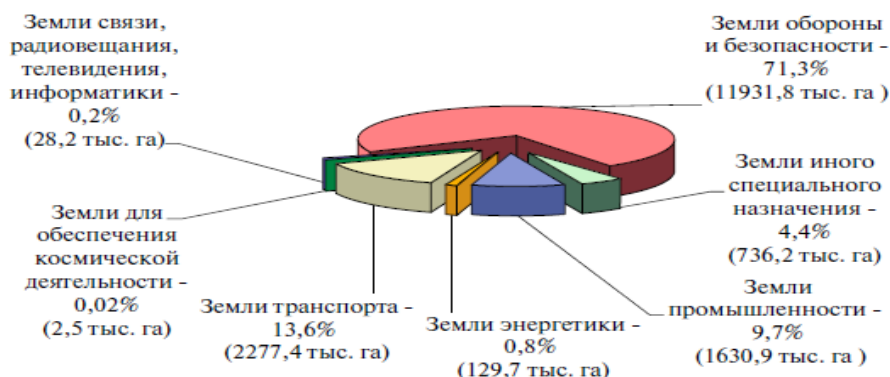


Рис. 3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности и земли иного специального назначения

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов – относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное и иное ценное значение. В состав земель категории входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными природными заповедниками, в том числе биосферными, национальными и природными парками памятниками природы, памятниками истории и культуры. Для этих земель установлен режим особой охраны. В целях обеспечения их сохранности они изымаются из хозяйственного использования полностью или частично. Общая площадь земель, таким образом, отнесенных к рассматриваемой категории, на 1 января 2009 года составила 34,4 млн га. Помимо этого, земли с особым режимом использования имеются и в других категориях земель. Общая площадь особо охраняемых природных территорий в Российской Федерации составила более 200 млн га.



Рис. 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов

5. Земли лесного фонда – относят лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т. п.). К нелесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, и др.). На 1 января 2009 года площадь земель лесного фонда составила 1106,5 млн га.

6. Земли водного фонда – относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями,

расположенными на них. По состоянию на 1 января 2009 года, площадь категории земель водного фонда составила 27,9 млн га. Земли под водой (без болот) в целом по стране занимают 72,1 млн га, из них 27,2 млн га (37,7 %) включены в состав земель водного фонда, остальные земли под водой распределены между другими категориями. Значительная их доля приходится на лесной фонд, земли сельскохозяйственного назначения и земли запаса.

7. Земли запаса – земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли. Площадь этой категории земель в РФ составила на 1 января 2009 года 102,6 млн га. По своему составу земли запаса неоднородны. В земли запаса могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья. В состав земель запаса входят земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченные в хозяйственный оборот, представляющие собой скалы, ледники.

В данной статье были представлены сведения о качественной и количественной структуре земельного фонда.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Интернет ресурс <http://www.rosreestr.ru/>.
2. Государственный (национальный) доклад об использовании земель РФ, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Москва, 2009 г.
3. Земельный кодекс РФ.

УДК 528

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КАРТОГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ НА ОСНОВЕ КОСМИЧЕСКИХ СНИМКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НОРМАЛИЗАЦИИ КАДАСТРОВОГО ДЕЛЕНИЯ

ВЕШТЕМОВА А. Б.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

В рамках одного из совместных проектов специалисты ИТЦ «СканЭкс» и Роснедвижимости провели оценку возможностей использования материалов съемки из космоса для актуализации кадастровых карт межселенных территорий. Основой послужили снимки со спутника *Cartosat-1* (Индия) территории Кировской области (г. Киров и окрестности). В работе использованы две стереопары, полученные в июле 2007 г. в формате *Stereo Orthokit* с коэффициентами рациональных полиномов (*RPC*) и метаданными для каждого из изображений. Для сравнения с космическими изображениями использовались растровая тематическая сельскохозяйственного назначения, изготовленная по материалам ФГУП «Госземкадастрсъемка» ВИСХАГИ (съемка 1985 г., масштаб 1:25000) и в свое время послужившая основой для установления и актуализации кадастровых границ на выбранной территории, а также актуальные схемы кадастрового деления в векторном виде. Уже из названия спутника *Cartosat-1* (*IRS-P5*) следует, что он был разработан непосредственно для решения картографических задач. Действительно, отличительной особенностью аппарата является возможность получения стереопар с высоким (2,5 м) разрешением, которые, несомненно, востребованы в картографической деятельности. Данные *Cartosat-1* позволяют составлять новые и обновлять существующие крупномасштабные топографические карты вплоть до масштаба 1:10000. Визуальное дешифрирование снимков *Cartosat-1* позволяет детектировать объекты, размер которых на местности в плане составляет не менее 2,5 м, а также их границы. К таковым можно отнести:

- границы водоемов, лесных массивов, вырубок, сельскохозяйственных угодий;
- автомобильные дороги (в том числе проселочные), железнодорожные пути, мосты;
- здания (в том числе форму в плане, углы, грани), прочие хозяйственные объекты;
- другие естественные и антропогенные объекты, используемые в качестве естественных и искусственных рубежей при проведении кадастрового деления (рис. 1).



Рис. 1. Объекты, легко распознаваемые по снимкам *Cartosat-1*

Сказанное выше позволило предположить, что снимки с таким пространственным разрешением могут использоваться в кадастровой деятельности. Более того, кроме данных о местоположении объектов изображения обеспечивают возможность получения информации иного рода, а именно:

- площадь;
- тип существующего землепользования;
- описание границ земельных участков и отдельных его частей;
- качественные характеристики, наличие лесов, водоемов и т. п.;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками и др.

Снимки *Cartosat-1* после предварительной обработки (радиометрическая и геометрическая коррекция) были переданы Роснедвижимости для выбора контрольных точек и определения их координат на основе имеющихся данных кадастра. Полученные результаты были использованы специалистами ИТЦ «СканЭкс» для уточнения привязки (орторектификации) снимков. На орторектифицированные снимки была наложена карта (рис. 2) и проведен анализ точности привязки и пригодности дешифровочных свойств изображений для выполнения кадастровых работ.



Рис. 2. Фрагмент снимка с наложенной картой

Орторектификация снимков проведена с использованием точек привязки к местности. Контрольные точки выбраны специалистами Роснедвижимости из расчета четыре точки на сцену (минимально необходимое количество). При этом контрольные точки по данным кадастра наносились на достоверно корректный векторный слой, после чего указывалась соответствующая точка на снимке. Для первичного уточнения привязки снимков на первом этапе задействована модель камеры спутника в виде файла с *RPC*; ее можно найти в описании продукта *Cartosat Stereo Orthokit* (в формат *Geo Ortho Kit*).

Затем проведено уточнение привязки с использованием опорных точек, предоставленных Роснедвижимостью, и глобальной цифровой модели рельефа (ЦМР) *SRTM 90*. В процессе трансформирования автоматически вычислялась средняя квадратическая ошибка *RMSE* (*Root Mean Square Error*). Для повышения объективности оценки *RMSE* была рассчитана для контрольных точек, не участвовавших в процедуре ортотрансформирования. В большинстве случаев величина ошибки не превысила 2 м, что удовлетворяет точности проведения кадастрового деления межселенных территорий. Следует отметить, что все работы со снимками проводились с использованием программного обеспечения *ScanEx Image Processor*.

Для оценки точности привязки снимков использованы материалы Роснедвижимости: растровая карта и актуальные векторные слои автомобильных дорог и кадастрового деления. Совместный анализ снимков и карты показал, что систематические погрешности привязки снимков отсутствуют. На тех участках, где формы объектов в плане на карте и снимках совпадают полностью, сдвигов нет. Расхождения на локальных участках говорят о несистематических ошибках карты. Простой пример дороги. Если дорога на снимке прямая, то на карте она не может быть изогнутой, так как ортотрансформирование не влияет на форму объектов в плане. Кроме того, если карта и снимок полностью совпадают на каких-либо участках, то на территории, лежащей между ними, карта не может быть смещена относительно снимка (рис. 3). Однако такие места существуют, что говорит об ошибках карты, которые могут быть обусловлены, например, некачественной растеризацией, «возрастом» карты или соображениями секретности.



Рис. 3. Локальное несовпадение карты со снимком

Наложение на снимки достоверных данных кадастра о границах автомобильных дорог полностью подтвердило надлежащее качество привязки. Проведенное исследование показало, что снимки с космического аппарата *Cartosat-1 (IRS-P5)* удовлетворяют требованиям Роснедвижимости к аэро- и космическим материалам для нормализации кадастрового деления межселенных территорий на снимках уверенно дешифрируются основные объекты (естественные и искусственные рубежи), по которым проводятся границы кадастровых кварталов и иных единиц кадастрового деления.

Создаваемые ортоизображения удовлетворяют требованиям к геометрической точности картографической основы ведения кадастра и могут быть рекомендованы к использованию в качестве картографической основы ведения кадастра на межселенных территориях.

Так или иначе, применение космических снимков становится обычной практикой для проведения кадастровых работ на межселенных территориях. Это объясняется экономической эффективностью и простотой использования изображений, а также безусловной надежностью получаемой по ним информации. Появление новых спутниковых программ и технологий, в частности *Cartosat-1*, позволяет достичь необходимой в кадастровой (и картографической) деятельности точности привязки пространственной информации.

УДК 528

МИФЫ О ЗЕМЛЕ

ЧАЩИНА С. С.

ГОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Земля как элемент социально-экономических отношений может являться предметом купли-продажи – объект очень сложный, это только непосвященному кажется, что она везде одинакова. Вообще о таком специфическом товаре рядовой гражданин имеет весьма слабое представление: ну, слышал что-то про категории, про налог, про «дачную амнистию». Да и неудивительно: разобраться в специфике этого рынка и хитросплетениях земельного законодательства под силу лишь профессионалам. Потому и сильны в народе мифы о земле.

Миф первый: строить можно, но нельзя. Разрешено ли возводить дома на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства? Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) могут использоваться как земельные участки, находящиеся в черте поселений, то есть расположенные на землях населенных пунктов (приусадебные земельные участки), так и участки, находящиеся за границей поселений, то есть на землях сельскохозяйственного назначения (полевые земельные участки). На приусадебном участке, помимо выращивания овощей, фруктов, ягод, разрешено возводить жилой дом, летнюю кухню, баню, погреб, бытовые и производственные строения. Важным моментом является и то, что в доме, построенном на таком участке, можно прописаться. Полевой же земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции. Возводить на нем здания и строения нельзя.

На территории сельских поселений земля чаще всего выделялась именно для ведения личного подсобного хозяйства. Поэтому, рассматривая приобретение участка в деревне, не стоит пугаться этого вида разрешенного использования. В то же время, если покупателю предлагают участок из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – ЛПХ и уверяют, что на нем можно без проблем строить дом, то, мягко говоря, человека вводят в заблуждение, так как по законодательству эти земли могут быть использованы только для ведения сельскохозяйственного производства (ЗКРФ ст 78, ФЗ № 112 от 7 июля 2003г «ЛПХ»).

Миф второй: пропишись на даче и живи... С одной стороны согласно закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» на садовом участке можно лишь возводить жилые строения без права регистрации проживания.

С другой стороны, в связи с постановлением Конституционного суда, прописка в садовом доме становится возможной.

Противоречие! Конституционный суд, взвесив все за и против, признал главенствующую силу основного закона конституции РФ. Тем не менее, на практике далеко не каждый может прописаться на своей даче: это возможно лишь при соблюдении определенных условий. Во-первых, должно быть надлежащим образом оформлено право собственности на земельный участок и на дом. Во-вторых, должен быть присвоен милицейский адрес, а это возможно, если садовый участок расположен на землях населенных пунктов. В-третьих, специальной комиссией или решением суда помещение должно быть признано пригодным для постоянного проживания (дом должен быть принят БТИ,

не иметь земляного пола, высота жилых комнат – не менее 2,50 м, как минимум, автономное отопление).

Миф третий: «дачную амнистию» продлили! Садоводы-огородники получили отсрочку до 2015 года...

Действие ФЗ № 93 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» продлено до 2015 года. Но, опять-таки, далеко не все граждане в курсе, что продление срока распространяется на упрощенную регистрацию земельных участков и садовых домиков. А для владельцев индивидуальных жилых домов в соответствии с 93-у закону, в редакции федеральных законов от 13 мая 2008 года № 66-ФЗ и от 17 июля 2009 года № 174-ФЗ, документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке являются технический паспорт и разрешение органа местного самоуправления на ввод в эксплуатацию. А в случае, если такой объект является объектом незавершенного строительства, – разрешение на строительство (ГрК ст 8 пункт 4).

Таким образом, те граждане, которые не успели зарегистрировать право собственности, после указанной даты уже не смогут сделать это без разрешения органа местного самоуправления.

Миф четвертый: не используешь землю – ее отберут. Можно услышать такое: если земельный участок за три года «не обходить», то его отнимут. Это высказывание – миф.

Если земельный участок предоставлен человеку в личную собственность, то никакое изъятие ему не грозит, независимо от того, использовал ли владелец землю, построил ли он на ней дом или нет.

Если собственник участка эксплуатирует не по назначению сельскохозяйственные земли в течение трех лет, ничего на нем не выращивает, то может встать вопрос об изъятии данного участка. Но даже и в таких «запущенных» случаях изъятие происходит крайне редко, так как механизм существует, но его реализация достаточно сложна.

Миф пятый: кадастровая стоимость меньше рыночной. Граждане почему-то уверены, что кадастровая стоимость всегда ниже рыночной.

Рыночная и кадастровая стоимости – это не одно и то же. Кадастровая стоимость – по сути дела условная величина, которая отражает некоторые характеристики участка и служит основой для определения налоговых параметров. Она может быть как меньше, так и больше рыночной стоимости участка.

Цена земельного участка по мере насыщения рынка определяется спросом и предложением, и если цены падают, то разрыв между рыночной и кадастровой стоимостью земли еще больше увеличивается (рыночная не может быть больше кадастровой).