

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

8-9 апреля 2013 года

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

УДК 631.1:622

ПРИНЦИПЫ СОЗДАНИЯ МОНИТОРИНГА ОБЪЕКТОВ ГОРНОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА

Шихлаев Д. А., Коновалов В. Е.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

С целью получения актуальной, полной и объективной информации об изменении состояния объектов горнопромышленного комплекса (далее ГПК), рационального использования земель, эффективной работы и безопасности жизнедеятельности населения при производстве горных работ создается и ведется система наблюдений, непрерывных или периодических, - мониторинг объектов ГПК. Среди объектов ГПК центральное место занимают земельные участки (земельный отвод), горный отвод и сопровождающие технологические объекты ГПК зоны с особыми условиями использования территории.

Учитывая, что разработка месторождений полезных ископаемых (минеральных ресурсов) очень тесно связана с другими природными ресурсами, проведен анализ существующих мониторингов природных ресурсов, составляющих государственный экологический мониторинг [1]:

- государственного мониторинга состояния и загрязнения окружающей среды;
 - государственного мониторинга атмосферного воздуха;
 - государственного мониторинга радиационной обстановки на территории Российской Федерации;
 - государственного мониторинга земель;
 - государственного мониторинга объектов животного мира;
 - государственного лесопатологического мониторинга;
 - государственного мониторинга состояния недр;
 - государственного мониторинга водных объектов;
 - государственного мониторинга водных биологических ресурсов;
 - государственного мониторинга внутренних морских вод и территориального моря Российской Федерации;
 - государственного мониторинга исключительной экономической зоны Российской Федерации;
 - государственного мониторинга континентального шельфа Российской Федерации;
 - государственного экологического мониторинга уникальной экологической системы озера Байкал;
 - государственного мониторинга охотничьих ресурсов и среды их обитания.
- Выявленные сгруппированные мониторинги показаны на рисунке 1.

С другой стороны, созданные объекты ГПК – это антропогенные объекты и они отнесены к опасным объектам [2], такие объекты прочно связаны с земной поверхностью и недрами и за их состоянием также необходимо проводить систематические наблюдения. Анализ показал, что в большинстве случаев такие наблюдения выполняются по индивидуальным методикам. Выявленные мониторинги за состоянием антропогенных объектов даны на рисунке 1.

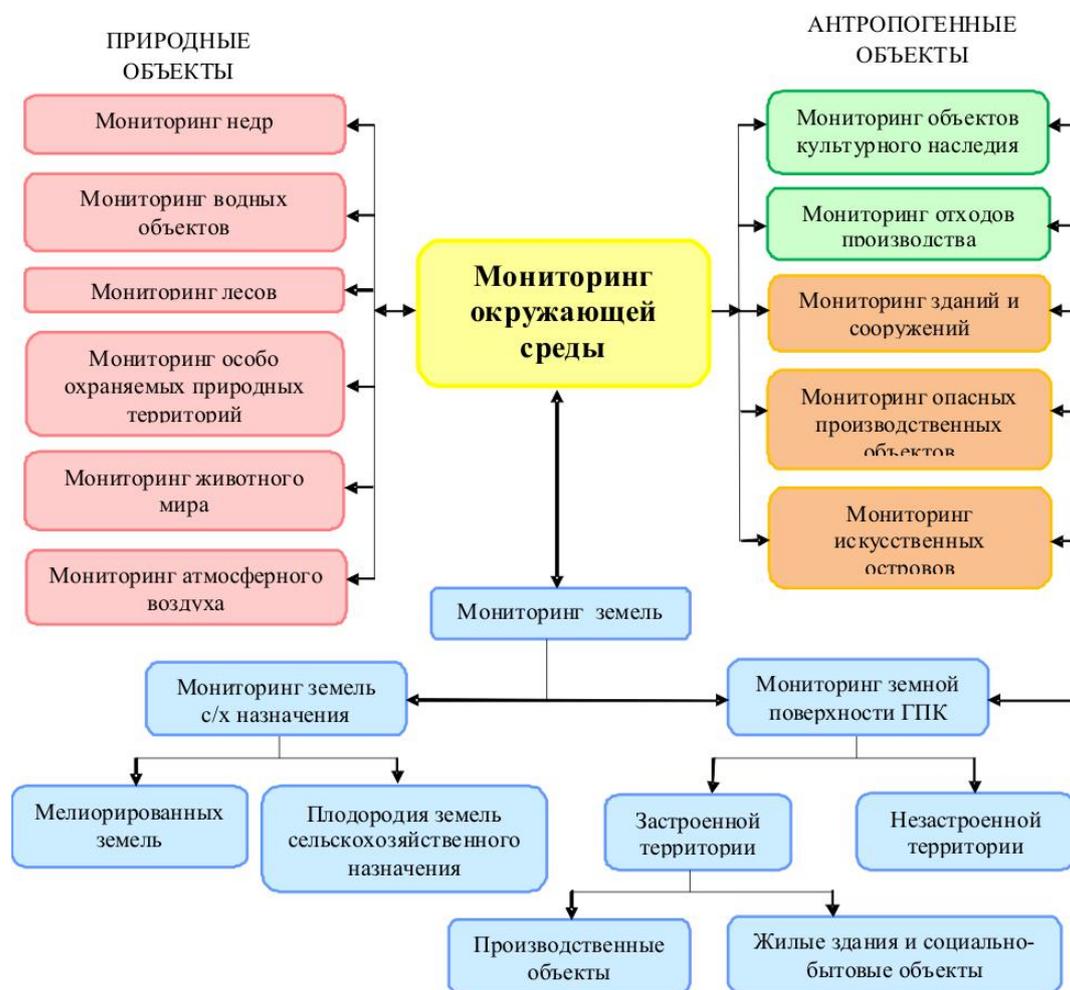


Рисунок 1

Учитывая, что как природные объекты, так и антропогенные объекты взаимосвязаны с земной поверхностью, предлагается выделить в мониторинге объектов ГПК отдельно составной частью мониторинг земной поверхности, состояние которой влияет на состояние других объектов ГПК.

При создании и ведении мониторинга объектов ГПК необходимо выполнить мероприятия по сбору, обработке и хранению сведений о состоянии объектов ГПК, в результате чего возможно осуществление прогнозирования тенденций изменений свойств или показателей объектов ГПК на основе применения оптимальных статистических моделей. Полученная информация может быть использована для принятия управленческих решений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ФЗ N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004.

КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННЫЙ АНАЛИЗ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Шамакова В. Р., Бедрина С. А.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Анализ статистической зависимости с помощью методов корреляционного и регрессионного анализа является одним из направлений статистического анализа, наиболее широко применяемых в оценочной практике.

Существующие между явлениями формы и виды связей весьма разнообразны по своей классификации. Предметом статистики являются только такие из них, которые имеют количественный характер и изучаются с помощью количественных методов. Рассмотрим метод корреляционно-регрессионного анализа, который является основным в изучении взаимосвязей явлений [1].

Данный метод содержит две свои составляющие части — корреляционный анализ и регрессионный анализ. Корреляционный анализ — это количественный метод определения тесноты и направления взаимосвязи между выборочными переменными величинами. Регрессионный анализ — это количественный метод определения вида математической функции в причинно-следственной зависимости между переменными величинами [2].

Определение рыночной стоимости как наиболее вероятной цены продажи имущественных прав, принятое в нормативных документах по оценке во многих странах, обусловлено стохастической природой самого рынка прав на собственность как экономической системы, функционирование которой происходит под влиянием множества факторов. Эти факторы, с математической точки зрения, могут и должны рассматриваться как случайные переменные, формирующие в конечном итоге результирующий показатель — рыночную стоимость. Всё это предопределяет вероятностный характер самого процесса оценки и делает возможным и необходимым применение оценочных процедур, основанных на принципах вероятностного статистического анализа.

И действительно, как свидетельствуют многочисленные научные, учебно-методические литературные источники, статистические методы находят всё более широкое применение в деятельности оценщиков разных стран.

Анализ статистических мер зависимости с помощью методов корреляционного и регрессионного анализа является одним из направлений статистического анализа, наиболее широко применяемых в оценочной практике.

Сама вероятностная природа оценки свидетельствует о том, что между различными факторами, влияющими на результирующий показатель (стоимость объекта), существует, как правило, не детерминированная функциональная связь, а стохастическая, при которой каждому допустимому набору факторных признаков может соответствовать некоторое статистическое распределение результирующего признака.

Методология корреляции применяется при измерении с помощью определенных статистических показателей (коэффициентов корреляции) степени связанности или меры зависимости двух или более признаков. А методология регрессии используется при определении односторонней стохастической зависимости с помощью функции, которая, в отличие от строго функциональной, называется функцией регрессии [3].

Сегодня математический аппарат корреляционно-регрессионного анализа достаточно хорошо разработан, а практическое решение задач не представляет вычислительных трудностей, так как имеется масса прикладных пакетов программ статистического анализа, например, STADIA, STATGRAPHICS, SPSS и др.. Поэтому сегодня можно устанавливать любые зависимости между показателями и строить регрессионные модели разных видов: аддитивные, мультипликативные и, наконец, гибридные, включающие элементы первых двух.

Применение методологии корреляционного анализа предъявляет к исходной информации определенные требования:

1) статистическая выборка объектов должна быть однородной или, другими словами, рассматриваемые объекты должны быть однотипными;

2) статистическая выборка объектов должна быть достаточно многочисленной (требование достаточности числа наблюдений);

3) исследуемые показатели должны быть приведены к одним условиям исчисления у всех объектов в выборке и измерены с одинаковой точностью;

4) включаемые в исследование факторные признаки должны быть независимы друг от друга, так как наличие тесной связи между ними свидетельствуют о том, что они характеризуют одни и те же стороны изучаемого явления и в значительной мере дублируют друг друга; полностью исключаются факторы, функционально связанные с результирующим признаком.

При использовании статистического аппарата, необходимо проинтерпретировать изучаемые явления с содержательной точки зрения, так как корреляция и регрессия, как формально статистические понятия, сами по себе не раскрывают причинного характера связи. Только на основе разумного, логического и профессионального анализа оценщик может решить, какие признаки рассматривать как причины, а какие — как следствия. Формальное установление корреляции ещё не означает наличия причинной связи. Особенно ярко это проявляется при ложной корреляции (нонсенс-корреляции). Оценщик, как и другой аналитик, должен уметь профессионально отличить истинную корреляцию или регрессию от ложной, под которой понимается чисто формальная связь между явлениями, не находящая никакого логического или профессионального объяснения, и которая основана лишь на количественном соотношении между явлениями [4].

Корреляция может возникнуть и в том случае, когда обе величины являются следствием единой причины, не отмеченной в наблюдениях. В силу неучтенных факторов и причин отдельные наблюдения результирующей переменной могут в той или иной степени отклоняться от функции регрессии.

В этой связи следует уделить внимание оценке влияния на результирующий фактор ряда других факторов (например, средневзвешенного износа, процент срока эксплуатации, год; соотношения общих наружной и внутренней площадей; объема, м³; затрат на улучшение объекта, руб.), которые целесообразно учесть в многофакторной регрессионной модели.

Здесь уместно привести высказывание русского теоретика статистики А. А. Чупрова, критериями которого пользуются все специалисты по статистике: «Правильное истолкование подмеченной связи представляется особенно существенным, когда статистическое знание привлекается к обоснованию жизненно важных решений и практических мероприятий. Тут знания связей, остающихся без истолкования или неверно истолковываемых, часто хуже полного незнания. Недостаточное внимание к этому обстоятельству является одним из злейших статистических преступлений. Здесь и корень наипоопаснейших для статистики нападков на неё».

При выполнении корреляционно-регрессионного анализа, необходимо: соблюдать все требования к исходным данным; грамотно и логически обосновать связи; квалифицированно построить модель; провести анализ качества полученной модели (с помощью коэффициента детерминации и скорректированного коэффициента детерминации); проверить значимость уравнения регрессии по критерию Фишера [2]. После выполненных процедур можно использовать такую модель в своей практической оценочной деятельности при использовании методов сравнительного подхода.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Елисеева И. М., Юзбашев М. М. Общая теория статистики. – М.: Финансы и статистика, 2004. 656 с.
2. Эконометрика: учебник / Под ред. И. И. Елисеевой. – М.: Финансы и статистика, 2004. 344 с.
3. Монахов А. В. Математические методы анализа экономики. – СПб.: Питер, 2002. 176 с.
4. Попова Л. В., Маслова И. А., Маслов Б. Г., Малкина Е. Л. Математические методы в оценке: учеб. пособие. – М.: Дело и Сервис, 2011. 110 с.

ПРЕДСТОЯЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Бедрина С. А., Молчанова Е. А.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

В правительстве Российской Федерации готовятся законодательные изменения, которые должны радикально изменить ситуацию на российском земельном рынке [4]. Поправки предусматривают отмену действующего в России деления земель на категории. Сегодня Земельным кодексом предусмотрены семь категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса [1].

Деление земель по целевому назначению должно служить определению специфического деления земель в Российской Федерации, для установления их правового режима использования и охраны. При этом земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Разрешенное использование земельных участков определяется утвержденными Правилами землепользования и застройки – градостроительным кодексом Российской Федерации [2].

Между тем, правительство подготовило план «упрощения государственного регулирования в сфере строительства» и связанных с ним земельно-имущественных отношений, который содержит более пятидесяти указаний, на то, что должно быть изменено в законах и нормативных актах. Одно из важнейших положений - отмена деления земельного фонда РФ на категории [4].

По словам главного советника департамента экономического и социального законодательства Государственно-правового управления президента РФ Татьяны Крамковой, поправки в земельное законодательство об отмене деления земель на категории проходят согласования в правительстве. Авторы законопроекта полагают, что разные категории земель - никому не нужная норма, которая приводит к коррупции и поборам за перевод земель из одной категории в другую. Закрепить целевое использование земли можно в рамках территориального планирования и градостроительного зонирования.

Параметры использования земель, не относящихся к названным категориям, будут определяться на основании зонирования, правил землепользования и застройки, градостроительных регламентов. Планируется установить тринадцать целевых зон использования земель: жилые, общественно-деловые, сельскохозяйственного назначения, рекреационные, объектов культурного наследия, специального назначения, промышленные, энергетики, транспорта, связи, обеспечения космической деятельности, обеспечения обороны и безопасности и резервные (то есть ни к чему не пригодные) [3]. Предполагается, что законопроект кардинально изменит классификацию земель и упростит земельные отношения в стране.

Подготовленный правительством законопроект направлен на оптимизацию процедур формирования предоставления земельных участков для строительства и на совершенствование порядка установления видов разрешенного использования земельных участков, и в дальнейшем составит фундаментальную основу Земельного кодекса Российской Федерации [3].

В проекте Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части отмены отдельных категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной

категории в другую»« предполагается оставить только три особых категории земель: земли особо охраняемых природных территорий; земли лесного фонда; земли водного фонда.

В настоящее время в Госдуме рассматриваются поправки к земельному законодательству, которые предусматривают отмену категоричности земель. Если они будут приняты, то исчезнет такая категория как «земли сельскохозяйственного назначения». Земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда России являются крупнейшей категорией земель после земель лесного фонда - 23,4% от площади всего земельного фонда.

По мнению министра сельского хозяйства РФ Николая Федорова, недопустимо, чтобы было принято решение о ликвидации данной категории земель, возникнет риск потери значительной части сельхозугодий и нарушения агроландшафтов. Предполагаемая отмена института категорий земель разрушит систему земельно-правовых норм и может привести к повышению уровня коррупции, возникновению сложностей в связи с реоформлением документов.

Отрицательное мнение о законопроекте против исключения из российского законодательства категории «земель сельскохозяйственного назначения» ранее высказывали законодательные органы многих регионов, а также ряд постоянных комитетов Государственной Думы и Совета Федерации при рассмотрении законопроекта в «нулевом чтении», также разногласия есть и с комитетом по охране здоровья и аграрным комитетом. По мнению Николая Панкова главы комитета Государственной Думы по аграрным вопросам, не следует допускать принятие законопроекта в таком виде, закон необходимо доработать и усилить положения, которые принципиально отстаивает комитет: земли сельхозназначения должны быть выделены в особую категорию и не должны разбазариваться.

Также по сведениям аграрного комитета, переход на систему управления земельными ресурсами, основанную на зонировании территорий, возможен только при инвентаризации и кадастровом учете всех земель сельскохозяйственного назначения, которые в стране до настоящего времени не осуществлены (на кадастровом учете только 20 % сельскохозяйственных земель). Принятие законопроекта (в прежней редакции) принесет неразбериху в регулирование земельных отношений на местах, особенно в условиях, когда по многим территориям не утверждены схемы территориального планирования [5].

Следует учитывать, что принятие законопроекта сопряжено с политическими рисками, так как реализация норм, предусмотренных законопроектом, в условиях вступления России в ВТО создаст дополнительные значимые риски для продовольственного обеспечения страны и реализации Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации.

В результате неизбежного реформирования возникла острая необходимость совершенствования правового обеспечения охраны земель сельскохозяйственного назначения. Используя земли данной категории в качестве недвижимого имущества, необходимо помнить о главном приоритете - охране земли как важнейшего средства производства в сельском хозяйстве. Совершенствуя законодательство необходимо сохранить данную категорию земель, как нуждающуюся в особой государственной и юридической защите.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 N 136-ФЗ, принят ГД ФС РФ 28.09.2001).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (от 29.12.2004 N 190-ФЗ, принят ГД ФС РФ 22.12.2004).
3. Распоряжение Правительства РФ от 15.06.2010 N 982-р «Об утверждении плана мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности». URL: www.consultant.ru.
4. Проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части отмены отдельных категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Опубликовано: 13 октября 2011 г. на сайте «Российской Газеты».
5. Совет Федераций не поддержит идею ликвидации категории «Земли сельхозназначения». Москва, 6 марта 2013 года. URL: <http://www.interfax.ru>.

СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СВЕДЕНИЙ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

Костицина А., Бедрина С. А.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Применение статистических методов и математических моделей для анализа конкретных данных тесно привязано к проблемам соответствующей области. Результаты можно рассматривать как примеры практического применения статистических методов во всех областях деятельности человека [1].

Рассмотрим статистический анализ данных муниципального земельного контроля. Земельный контроль – это контроль соблюдения земельного законодательства, охраной и использованием земель.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме проверок использования земель юридическими лицами и их должностными лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами при осуществлении их деятельности и реализации своих прав на землю.

Объектом муниципального земельного контроля являются земли, находящиеся в границах (муниципального образования), вне зависимости от формы собственности и ведомственной принадлежности, за исключением случаев предусмотренных федеральным законодательством.

Предметом муниципального земельного контроля является проверка соблюдения установленных правовыми нормами правил использования земель.

Статистический анализ осуществления муниципального контроля за использованием и охраной земель выполнялся на территории муниципального образования «город Екатеринбург», по данным Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации города Екатеринбурга, составляет 114,3 тысячи гектаров:

- 45,6 процента – земли поселений,
- 24,8 процента – земли лесного фонда,
- 18,3 процента – земли сельскохозяйственного назначения
- 6,5 процента – промышленные территории,
- 3,8 процента – земли водного фонда.

Полученные статистические данные можно представить более наглядно в виде таблиц, графиков и диаграмм.

Проверка соблюдения муниципального земельного законодательства в рамках осуществления земельного контроля представляет собой совокупность действий должностных лиц, наделенных соответствующими полномочиями по осуществлению земельного контроля, связанных с проведением проверки соблюдения юридическими требованиями земельного законодательства и приложений к нему.

Рассмотрим проверку объектов на наличие правоустанавливающих документов. Статистические данные представлены на диаграмме (рисунок 1).

Относительно данных, которые отображены на графике, мы можем сделать вывод, что после 2009 года, а именно в этот год выявлено максимальное количество нарушений, идет некий спад и стабилизация ситуации в лучшую сторону. Тенденция показывает, что на данный момент количество объектов без наличия правоустанавливающих документов ежегодно снижается.

Начиная с 2010 года, это связано с заблаговременным уведомлением о времени и месте проведения проверки лиц, использующих земельные участки, тем самым предоставив им время для подготовки к проверке, что ведет к снижению количества правонарушений [3].

Проверка объектов



Рисунок 1 – Графическое представление статистических данных

На основе сведений, полученных в результате земельного контроля (таблица 1) рассчитаны параметры линейной и степенной функций, проведена оценка каждой модели через среднюю ошибку аппроксимации \bar{A} , F -критерий Фишера, установлена умеренная связь между переменными [2]. Количество выявленных правонарушений зависит от числа проведенных проверок.

Таблица 1 – Количество проведенных проверок и выявленных нарушений в г. Екатеринбурге

Год	Проверено всего	Выявлено нарушений
2007	1627	569
2008	1996	597
2009	1883	1058
2010	2125	824
2011	1724	761

Характеристика средней ошибки аппроксимации степенной модели указывает, что степенная функция парной регрессии несколько лучше линейной функции описывает взаимосвязь между переменными.

Появляется возможность применения данных статистического анализа, а в частности, модели тренда в прогнозировании количества нарушителей в будущем, а составление плана проверок на год позволяет более качественно подойти к осуществлению муниципального земельного контроля [4].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Айвазян С. А., Мхитарян В. С. Теория вероятностей и прикладная статистика. Т. 1: учеб. для вузов. – М.: ЮНИТИ, 2001. 542 с.
2. Елисева И. И., Юзбашев М. М. Общая теория статистики. – М.: Финансы и статистика, 2004. 345 с.
3. Решение городской Думы от 27 октября 2009 г. № 47/11 «Об утверждении положения о муниципальном контроле за использованием земель на территории муниципального образования г. Екатеринбурга».
4. Приказ Минэкономразвития России от 30 апреля 2009 г. № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

ПРОБЛЕМА РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Бедрина С. А., Иванова Н. С.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Охрана земель и обеспечение рационального землепользования имеют высокий приоритет в российском законодательстве. Традиционно особое значение придается землям сельскохозяйственного назначения, охрана которых и их использование ставятся выше иных хозяйственных интересов [1].

Задача современного поколения в области обеспечения устойчивого землепользования заключается в передаче будущим поколениям земельных ресурсов, по показателям достаточных для удовлетворения потребностей растущего населения планеты. Оно предполагает сохранение и увеличение площадей сельскохозяйственных угодий, предотвращение загрязнения земель, поддержание плодородия почв, рациональное размещение жилых, социальных и иных объектов на земельных участках, контроль за ростом городов, борьбу с опустыниванием.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для сельскохозяйственных целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади [1].

По состоянию на 1 января 2012 г. на территории Свердловской области площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 4076,7 тыс. га, это 21% от общей площади земельного фонда области [6].

В целом по сравнению с 2011 годом общая площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 26,2 тыс. га (рисунок 1).

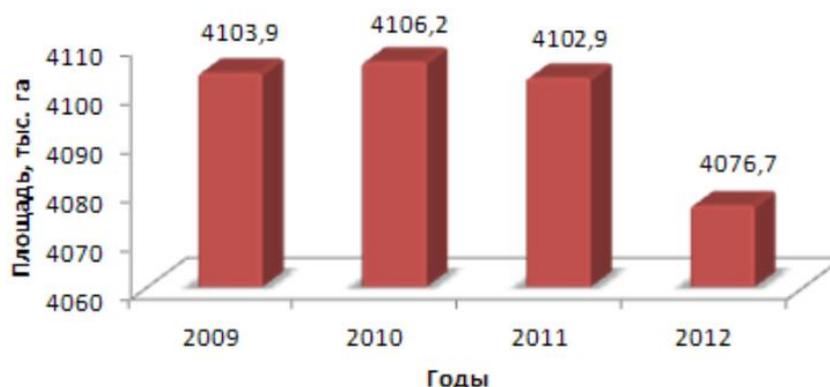


Рисунок 1 – Динамика изменения площади сельскохозяйственного назначения на территории Свердловской области за период 2009-2012 гг.

В категорию земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (полевой участок), садоводства, огородничества, животноводства, а также земельные участки, выделенные в счет земельной доли для сельскохозяйственного использования гражданам, и площади, занятые земельными долями, в том числе невостребованными.

Из-за неудовлетворительного экономического состояния сельского хозяйства не выполняются мероприятия по сохранению и повышению плодородия почв, не соблюдается порядок проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, противоэрозионных мероприятий, сельскохозяйственные земли зарастают кустарником и мелколесьем, подвергаются заболачиванию, развитию процессов эрозии почв и деградации. Основные направления деятельности государственных органов, а также права и обязанности землепользователей в сфере сохранения, воспроизводства и повышения плодородия сельскохозяйственных земель регламентируются Федеральным Законом «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» [4].

Закон позволяет изымать заброшенные участки у неэффективных собственников, хотя эта процедура довольно громоздка и затратна по времени. В 2009 году для повышения эффективности государственного земельного контроля на землях сельскохозяйственного назначения установлен порядок взаимодействия Роснедвижимости и Россельхознадзора [5].

Проблема неэффективного использования земель сельскохозяйственного назначения в Свердловской области не раз обсуждалась на региональном уровне, в прошлом году проводились депутатские слушания «О совершенствовании законодательства, регулирующего земельные отношения на территории Свердловской области». В частности, Правительству Свердловской области, были даны рекомендации в сфере осуществления мониторинга использования земель сельскохозяйственного назначения, указана необходимость вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных участков и утверждение перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории Свердловской области, использование которых для других целей не допускается [3].

По данным пресс-службы Министерства сельского хозяйства региона планируется ежегодно увеличивать на 20 тыс. гектаров площади пахотных земель в Свердловской области за счет изъятия площадей у нерадивых собственников и компаний, которые не используют землю или используют ее не по назначению. Планируется увеличение площадей за счет введения в оборот заброшенных земель и не востребуемых долей. В настоящий момент имеются положительные сдвиги в сфере рационального использования земель сельскохозяйственного назначения.

От того, как будут использоваться и охраняться земельные ресурсы, во многом будет зависеть благосостояние общества. В целях охраны земель необходимо предусмотреть разработку более действенных федеральных, региональных и местных программ охраны земель, включающих проведение необходимых мероприятий государственными ведомствами и организациями, местными органами самоуправления.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 N 136-ФЗ, принят ГД ФС РФ 28.09.2001).
2. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп. от 7 июля 2003 г.) // СЗ РФ, 2002 г., N 30, ст. 3018.
3. Закон Свердловской области об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области. Принят Областной Думой Законодательного Собрания Свердловской области 22 июня 2004 года (в ред. Областных законов от 27.12.2010 №118-03).
4. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: Федер. закон Рос. Федерации от 16.07.1998 г. №101-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 3.07.1998г.: по состоянию на 30.12.2008г.// [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>.
5. Соглашение о порядке взаимодействия Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору от 2.02.2009 г. № С-10/01 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.tob66.rosreestr.ru>.
6. Доклад о состоянии и использовании земель Свердловской области на 1 января 2012 г. // [Электронный ресурс]. URL: www.tob66.rosreestr.ru

РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ (НА ПРИМЕРЕ ЖИЛОГО КВАРТАЛА В Г. ИРБИТ)

Трыкова А. К., Колчина М. Е.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

На протяжении всей истории существования человека земля является важнейшим природным ресурсом, используемым людьми для удовлетворения разнообразных потребностей, и выступает базисом для жизнедеятельности человека. С изменением правовой и экономической системы в нашей стране значение земли возросло, и на данный момент она представляет собой пространственный базис для размещения природных объектов и объектов градостроительной деятельности, объект правоотношений, основу осуществления инвестиционной деятельности, объект налогообложения и взимания арендной платы.

Особую категорию представляют земли населённых пунктов. На их ценность оказывают влияние величина населённого пункта, его производственно-экономический потенциал, развитость инженерной инфраструктуры, экологический фактор. На земли населённых пунктов распространяются такие принципы земельного законодательства, как образование земельных участков, платность земли, а также требование рационального использования земель [1].

Под рациональным использованием земель понимается обеспечение всеми землепользователями в процессе производства максимального эффекта в осуществлении целей землепользования с учётом охраны земель и оптимального взаимодействия с природными факторами [2].

Земельный налог с земельных участков, находящихся в границах населённых пунктов, является основным источником формирования местных бюджетов. При этом необходимо отметить, что города находятся в постоянном развитии, и это приводит к высокому физическому износу зданий и неэффективному использованию земель, расположенных в исторических зонах. Для улучшения качества городской среды и рационального использования земель выполняется их реконструкция.

Объектом исследования выступает жилой квартал находящийся в центре города Ирбит в границах улиц Свободы – Советская – Калинина – Первомайская.

Анализ существующего землепользования предполагает рассмотрение видов разрешенного использования территории, составление баланса земель. На данный момент площадь земельных участков составляет под индивидуальными жилыми домами 10720 м² (29 %), под многоквартирными жилыми домами 2314 м² (6 %), под объектами бытового обслуживания населения местного значения 5273 м² (14 %), под объектами бытового обслуживания населения общегородского значения 979 м² (3 %), под объектами инженерного обеспечения 4354 м² (11 %), территории общего пользования 681 м² (2 %), незастроенной территории 12993 м² (35 %).

В проекте реконструкции предложен снос 11 объектов индивидуального жилищного строительства, 18 хозяйственных строений, 2 магазина, 1 художественная школа связи с высоким физическим износом (более 60 %). В качестве опорных зданий оставлены 1 многоквартирный жилой дом, 1 школа как объект культурного наследия (подлежит реставрации, с последующей эксплуатацией в качестве детской художественной школы), 5 хозяйственных строений.

На месте сносимых зданий и незастроенной территории предложено строительство детского дошкольного образовательного учреждения, и комплекса жилых домов, со встроенными в первые этажи объектами обслуживания населения местного значения.

На рисунке 1 показаны схемы существующего положения землепользования, на рисунке 2 – проектируемое положение землепользования.

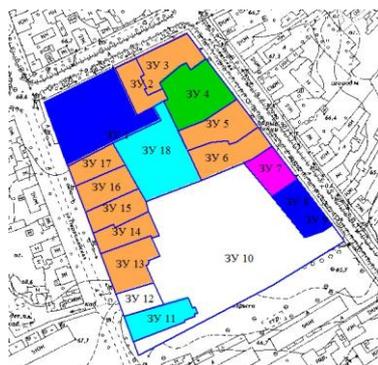


Рисунок 1 – Схема существующего положения землепользования

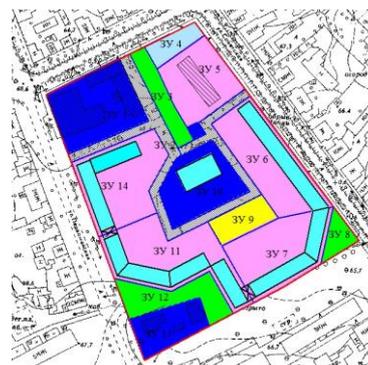


Рисунок 2 – Схема проектируемого положения землепользования

Для определения бюджетной эффективности выполнен расчёт земельного налога по двум альтернативным вариантам и произведено сравнение их результатов.

Расчет земельного налога осуществляется по формуле:

$$ЗН = КС \times C_{зн} \quad (1)$$

где КС – кадастровая стоимость земельного участка (руб.); $C_{зн}$ – ставка земельного налога (%), утверждено Думой муниципального образования город Ирбит [3].

Кадастровая стоимость (КС) земельных участков рассчитывается по формуле:

$$КС = S_{зу} \times УПКС, \quad (2)$$

где $S_{зу}$ – площадь земельного участка (m^2); УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости по соответствующему виду разрешенного использования (руб./ m^2), утверждено Постановлением Правительства Свердловской области [4].

В таблице 1 представлены данные о величине земельного налога существующего и проектируемого землепользования.

Таблица 1 – Объём земельного налога по жилому кварталу

Назначение	Величина ЗН существующего положения	Величина ЗН проектируемого положения	Изменение величины ЗН проектируемого и существующего положения
ЗУ под ИЖС	19881,95	0	-19881,95
ЗУ под МЖД	11290,54	102395,52	+91104,98
ЗУ под объекты обслуживания населения местного значения	62372,64	37008,5	-25364,14
ЗУ под объекты обслуживания населения общегородского значения	6407,73	23824,44	+17416,71
ЗУ под объектами инженерного обеспечения	8934,29	3615,57	-5318,72
ИТОГО:	108887,15	166844,03	+57956,88

Примечание. В таблице 1 приняты сокращения: ЗУ – земельные участки, ЗН – земельный налог.

В результате проведения мероприятий по реконструкции жилого квартала достигнуты следующие социальные и экономические эффекты: рациональное использование земель, бюджетная эффективность, улучшение пространственно-планировочной организации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения».
3. Решение думы Ирбитского муниципального образования от 28.10.2009 № 216.
4. Постановление Правительства Свердловской области № 695-ПП от 07.06.2011 г.

ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ (НА ПРИМЕРЕ ЖИЛОЙ ЗОНЫ Г. ИРБИТ)

Голдырева Е. С., Колчина М. Е.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Данная работа посвящена вопросам эффективного использования земель и застройки жилой зоны города. Исторические зоны города со временем перестают соответствовать требованиям земельного и градостроительного законодательства, а также нормам противопожарным, санитарно-гигиеническим и экономическим нормам, следовательно, требуют улучшения – реконструкции.

Реконструкция жилых кварталов представляют собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и застройки с целью улучшения условий жизнедеятельности населения и обеспечения эффективного функционирования и землепользования. В результате реконструкции жилых кварталов по мере улучшения жилищных условий должно повышаться и качество внешней жилой среды. Особое внимание при реконструкции уделяется строительному фонду, его техническому состоянию (моральный и физический износ), который зачастую требует замены [1]. Объектом исследования является жилой квартал, находящийся в центре города Ирбит в границах улиц Советская, Первомайская, Калинина и Елизарьевых.

Анализ застройки квартала показал, что строительный фонд квартала представлен пятиэтажными многоквартирными домами (МЖД) и домами индивидуального жилого фонда (ИЖС). На территории квартала также имеются объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания: два детских сада; магазин; региональное отделение страхового фонда; объекты инженерного обеспечения: две газовых подстанции и трансформаторная будка. Оценка строительного фонда выявила, что 30 % застройки непригодна для эксплуатации, так как имеет высокий физический износ, следовательно, эти здания подлежат сносу. Основанием для принятия административных решений в отношении ветхих зданий и сооружений, в частности решений о сносе, является Стратегия социально-экономического развития Ирбитского муниципального образования на период до 2020 года Утвержденная постановлением администрации Ирбитского МО от 27.05.2009 года № 78-ПА [2]. Анализ землепользования выявил, что территория жилого квартала состоит из таких зон как: жилая – 2,22 га, общественная – 1,47 га, хозяйственная – 0,14 га, общего пользования – 0,61 га. Оценка землепользования показала, что территория квартала используются неэффективно, а именно, имеются незастроенные территории, много ветхого строительного фонда, как следствие, низкая численность населения, низкая плотность жилого фонда, неудовлетворяющая требованиям, предъявляемым к центральным зонам современного города.

Предложение по реконструкции жилого квартала включает снос ветхих строений и застройку свободных и высвободившиеся земельных участков, в частности, размещение пятиэтажного блокируемого жилого дома с соблюдением требований градостроительного законодательства, с учетом сложившейся застройки, границ сформированных земельных участков, транспортно-пешеходной сети, в соответствии с санитарными и противопожарными нормами. На рисунках 1 и 2 показаны варианты существующего положения застройки и проектное предложение.

Для оценки эффективности проектного решения применены технико-экономические показатели, такие как плотность населения, плотность жилого фонда, плотность застройки [3].

Плотность населения (P_n) определяется отношением численности населения ($Ч_{общ}$) к расчетной площади квартала ($S_{расч}$) по формуле:

$$P_n = Ч_{общ} : S_{расч}. \quad (1)$$

За расчетную площадь квартала принята площадь квартала за исключением земельных участков под объектами общегородского значения и территорий общего пользования общегородского значения.

Плотность жилого фонда ($P_{жф}$) определяется отношением площади жилого фонда ($S_{жф}$) к расчетной площади квартала ($S_{расч}$) по формуле:

$$P_{жф} = S_{жф} : S_{расч}, \quad (2)$$

Плотность застройки ($P_{застр}$) определяется по формуле:

$$P_{застр} = S_{застр} : S_{расч}, \quad (3)$$

где $S_{застр}$ – суммарная площадь застройки под всеми зданиями, кроме зданий общегородского значения.

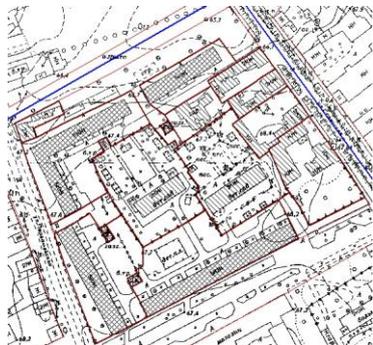


Рисунок 1 – Схема существующего положения застройки жилого квартала

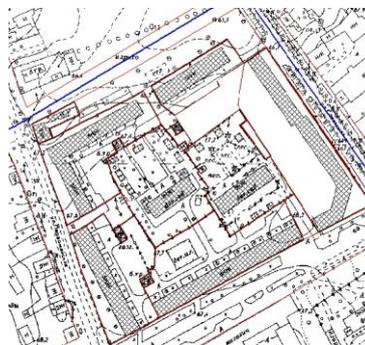


Рисунок 2 – Схема проектного решения застройки жилого квартала

В таблице 1 представлены расчеты технико-экономических показателей территории квартала существующее положение и проектное решение.

Таблица 1 – Технико-экономические показатели застройки территории квартала

Наименование показателя	Единицы	Значения показателя (существующее положение)	Значения показателя (проектное решение)
Площадь квартала в красных линиях	га	4,44	4,44
Площадь земельных участков под объектами общегородского значения	га	0,37	0,37
Расчетная площадь	га	4,07	4,07
Численность населения	чел.	1339	1735
Площадь застройки	м ²	10386,77	9950,17
Площадь жилого фонда	м ²	24072,00	32040,00
Плотность населения	чел./га	329	426
Плотность жилого фонда	м ² /га	5914,50	7872,23
Плотность застройки	%	25,5	24,4

Результаты показывают, что площадь застройки уменьшилась, а суммарная площадь жилого фонда и численность квартала населения значительно выросла. Также увеличились показатели плотности населения и плотности застройки. Следовательно, можно сделать вывод, что в результате реконструкции достигнут положительный экономический эффект.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Крашенинников А. В. Жилые кварталы: учеб. пособие для архитектурно-строит, спец. вузов / Под общ. ред. Н. Н. Миловидова, Б. Я. Орловского, А. Н. Белкина. — М.: Высш. шк., 1988. 87 с: ил.
2. Стратегия социально-экономического развития Ирбитского муниципального образования на период до 2020 года, утвержденная постановлением администрации Ирбитского МО от 27.05.2009 года № 78-ПА.
3. Экономика градостроительства: учеб. пособие для вузов / Под ред. докт. экон. наук, проф. Ю. Ф. Симионова, канд. архитектуры Н. Н. Титомирова. — М.: ИКЦ «МарТ», Ростов-н/Д: Издательский центр «МарТ», 2003. 384 с.

СРАВНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТА ФЗ №54480-6 В СФЕРЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Смирнов Д. Э.

ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Кадастровой деятельностью является выполнение управомоченным лицом (далее – кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее – кадастровые работы).

Краткое изложение существующего законодательства. Согласно действующему в настоящее время вышеупомянутому федеральному закону, кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее – квалификационный аттестат).

Лицо, претендующее на сдачу государственного квалификационного экзамена, должно иметь среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования.

Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом, являющимся коммерческой организацией, в качестве работника такого юридического лица. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются таким юридическим лицом. Данные работы вправе выполнять только кадастровый инженер – работник такого юридического лица.

Принятие государственного квалификационного экзамена и выдача аттестата кадастровым инженерам началась, например, в Свердловской области, в ноябре 2011 года. В настоящее время в России имеется около 25 тысяч кадастровых инженеров, в Свердловской области – более 1000 человек.

В настоящее время кадастровые инженеры объединяются в саморегулируемые организации на добровольной основе.

Наработанная практика кадастровой деятельности предполагает изменение некоторых норм действующего закона. Далее дано сравнение (таблица 1) существующих и предполагаемых норм в сфере кадастровой деятельности.

Таблица 1 – Сравнение ФЗ №221 и проекта ФЗ 54480-6 в сфере кадастровой деятельности

№	ФЗ №221	Поправки (дополнения) в статью 3 проекта ФЗ № 54480-6
1		Статья 29 часть 1
	Членство в саморегулируемой организации кадастрового инженера в сфере кадастровой деятельности не обязательно	Членство в саморегулируемой организации кадастрового инженера в сфере кадастровой деятельности обязательно
2		Статья 29 пункт 2 части 2
	Стаж в сфере кадастровой деятельности не обязателен	Стаж в сфере кадастровой деятельности не менее 1 года
3		Статья 29 пункт 4 части 7
		Дополнено Перечнем грубых нарушений кадастровым инженером

Продолжение таблицы 1

4	Статья 29 пункт 4 части 8	
	Решение об аннулировании квалификационного аттестата принимается квалификационной комиссией	Решение принимается квалификационной комиссией по предложению саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности, членом которой является кадастровый инженер
5	Статья 29 ¹	
	Нет имущественной ответственности кадастрового инженера	Появляется имущественная ответственность кадастрового инженера
6	Статья 30 части 2	
		Государственный реестр кадастровых инженеров дополнен сведениями о кадастровом инженере
7	Статья 33 части 3	
		Дополнено частью 3 следующего содержания: Лицо, которое в силу закона или учредительных документов юридического лица выступает от его имени при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ должно иметь действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и быть членом одной из саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности. Численность кадастровых инженеров , являющихся членами саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности, в коллегиальном исполнительном органе юридического лица должна быть не менее 50 процентов состава такого исполнительного органа. Полномочия исполнительного органа юридического лица не могут быть переданы по договору другому юридическому лицу.
8	Статья 34	
	1. Кадастровые инженеры вправе создавать на добровольной основе некоммерческие объединения в форме некоммерческого партнерства, основанного на членстве кадастровых инженеров; 2. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности вправе осуществлять деятельность, соответствующую целям, для достижения которых они созданы; 3. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности не вправе заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ.	Изложена в следующей редакции: 1. Признание саморегулируемой организацией в сфере кадастровой деятельности; 2. Приобретение (утрата) статуса саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности; 3. Требования к саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности; 4. Саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности вправе проводить экспертизу документов для кадастрового учета, подготовленных ее членами; 5. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности вправе осуществлять контроль за кадастровой деятельностью своих членов в части соблюдения требований настоящего Федерального закона.
9	Статья 47 часть 3	
	Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 марта 2015 года	Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 марта 2015 года по предложениям саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности

Анализ таблицы показывает, что возможны серьезные изменения в сфере кадастровой деятельности.

ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВНОВЬ СОЗДАНЫХ НЕДВИЖИМОСТЕЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ВДОЛЬ ЛИНЕЙНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

Шабат-Прециковска А.

Научный руководитель Пажых П., д-р техн. наук, профессор
AGH (ГМА) Горно-металлургическая Академия имени С. Сташица в Кракове
(AGH – Краковский научно-технический университет)

Введение. Линейные инвестиции являются одной из основных общественных задач. Линейными инвестициями называют те, для которых характерным параметром является длина. Они связаны с развитием сети путей сообщения: железных дорог, аэропортов и других объектов. Много примеров доставила подготовка к ЕВРО 2012. Описываемая проблема касается очень сложного процесса с геодезическо-юридической точки зрения. Среди существующих решений вопроса неудовлетворённость вызывает отсутствие возможности применения оптимального решения, основанного на правильном построении пространства (границ объекта). Это относится к упорядочиванию пространства вдоль вновь созданных линейных объектов.

Возникающие вопросы. Недвижимости – это части земной поверхности, составляющие отдельный предмет собственности, а также здания, связанные с землёй (грунтом) и части этих зданий (помещения), если на основе особых правил составляют отдельный от земельного участка предмет собственности [4]. Под этой формулировкой понятия недвижимости скрывается обширная юридическая характеристика. Она нашла отражение в польской конституции, законах и указах, а также в профессиональных стандартах и специальных актах. Независимо от вида правового основания некоторые ситуации остаются проблематичными. Это, в первую очередь, случаи, связанные с геометрической сферой вновь созданных недвижимостей.

Большая проблема малой недвижимости. Инвестиции, имеющие линейный пробег, вносят изменения в пространственное благоустройство земель, прилегающих к ним. В результате существовавшей пространственной ситуации недвижимости, непосредственно соседствующей с инвестицией, принимают новую форму. Причиной является небольшая площадь вновь созданной недвижимости после использования её части в инвестиционных целях. Такая структура земель проявляется например в так называемых остатках (частях) участков [2]. Проблема небольших по площади и геометрически невыгодных недвижимостей - это проблема также и с юридической точки зрения. Владельцы недвижимости не могут пользоваться полностью триадой прав, отсюда законодатель обеспечил этим субъектам надёжное решение. Пользователи могут передать недвижимости, например, в пользу государственного органа. Описанный процесс является отчуждением по требованию собственника недвижимости [3]. Процесс этот не решает проблемы неблагоприятной геометрии земель, но единственно влияет на изменение права собственности.

Неблагоприятная структура земель. Постройка объекта инфраструктуры общественного пользования нарушает структуру земель. Относится это к локализации путей сельскохозяйственного транспорта, возможности размещения рационально спланированной застройки. Образованная новая форма недвижимости может осложнять доступ на неё сельскохозяйственных машин. Проблемой к решению является также ситуация, когда владелец недвижимости имеет затрудненный доступ (въезд) к недвижимости, если сквозь неурбанизованную территорию пролегает скоростная автомагистраль или железная дорога. Собственники близлежащей недвижимости могут передвигаться исключительно по определённым дорогам – проездам. Это вызывает увеличение времени проезда к недвижимости, влияет на повышение расхода топлива.

Возмещение ущерба (компенсация). Проблема возмещения ущерба – это экономический вопрос. Одним из способов приобретения земель под линейные инвестиции

является процесс отчуждения недвижимости. Чтобы его осуществить, собственнику земли надлежит соответствующее возмещение ущерба. Компенсация должна быть эквивалентной к ценности потерянного добра, а её основой должна быть рыночная стоимость недвижимости. Возмещение ущерба должно учитывать издержки и платежи, связанные с приобретением недвижимости (такие, как НДС, издержки на оформление договора, внесение в земельный кадастр). Все названные элементы должны действовать исправно, однако в действительности так не происходит. Не хватает информации и возможности учета понесенных убытков [5].

Возможные решения. Чтобы правильно устроить вновь созданные недвижимости и организовать структуру земель, можно использовать механизмы в виде консолидации и разделов недвижимостей, а также консолидации и обмена земель. Эти механизмы относятся как к городским территориям, так и к сельским и межселенным. Целью является создание благоприятной структуры территории: свободный доступ к сети общественных путей, удобные условия застройки, улучшение структуры пространства земельных хозяйств, приспособление границ недвижимостей к системе сооружений водных мелиораций и к рельефу местности. Что касается экономики, описываемые процессы снижают издержки сельскохозяйственного производства, уменьшают затраты человеческого труда, а также время проезда и расход топлива.

Во время компьютеризации геодезических задач и доступа к огромному количеству данных необходимым оказывается использование геоданных. Одной из всеобщих систем, употребляемых в рамках технологического и организационного использования геоинформации, является географическая информационная система, известная как GIS. Система допускает идентификацию отдельных объектов (недвижимостей) в пространстве. Это следует из возможности применения алгоритмов, совершения пространственных анализов, их визуализации или предоставления возможных решений. При использовании инструментов GIS существует возможность изменения организации неблагоприятной структуры вновь созданных недвижимостей вдоль линейных инвестиций. Скорость выполнения операций и возможность переработки большого количества данных позволяет делать сравнительные анализы и качественные оценки результатов. Следует, однако, заметить, что пространственные модели не заменят полного анализа явления, они могут только составлять его ценное дополнение [1].

Резюме и выводы. Процесс организации пространства после изменений собственности, вызванных линейными инвестициями – это вопрос, требующий объединения знаний разных отраслей экономики недвижимости. Следует рассматривать понятие недвижимости с точки зрения физической, экономической, юридической и экологической. Реализация этой цели возможна путём консолидации и разделов недвижимостей и обмена земель, а также использования инструментов GIS. Преимущество имеет GIS, обладающая диапазоном возможностей проведения анализов на этапе проекта по множеству данных из разных источников. Возможность сосредоточения данных в одной базе облегчает такие исследования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Cichociński P., 2011, Compensation of Spatial Interpolation Methods for Real Estate Valuation, Journal of the Real Estate Scientific Society. 19/3. Wydawnictwo TNN, Olsztyn.
2. Szabat-Pręcikowska A., 2012, Processes of Setting Area in Order After Property Expropriation, Papers of International Forum-Contest Topical Issues of Rational Use of Natural Resources, Part I, Petersburg.
3. Szabat-Pręcikowska A., 2012, The Issue of Expropriation of Linear Investments Projects, Journal of the Real Estate Scientific Society. 20/4. Wydawnictwo TNN, Olsztyn.
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1961 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn.zm.)
5. Walacik M., 2011, Lost profits and Just Compensation for Properties Taken Over for Public Purpose Investments in Poland and Other Countries, Journal of the Real Estate Scientific Society. 19/4. Wydawnictwo TNN, Olsztyn.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД

Кутепова Л. Н., Колчина Н. В.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек [1].

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, относятся к недвижимым вещам (недвижимое имущество) [2].

Согласно Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), все объекты недвижимости подлежат государственному кадастровому учету [3].

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 сведений о недвижимом имуществе в соответствии с Законом о кадастре [3].

До 1 января 2013 года был установлен переходный период применения Закона о кадастре в части осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В переходный период положения указанного закона не применялись в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Новый порядок осуществления на государственном уровне учета зданий, помещений, объектов незавершенного строительства вступил силу с 1 сентября 2012 года. Он утверждён приказом Минэкономразвития от 14.10.2011 № 577 [4]. Настоящий порядок опирается на статью 43 Закона о кадастре. Порядок предназначен для урегулирования отношений, которые возникают в порядке ведения учёта зданий, сооружений, объектов незавершённого и капитального строительства и прочего.

БТИ, организация государственной технической инвентаризации, равно как и организации, осуществляющие технический учёт, теперь не будут уполномочены учитывать объекты капитального строительства. Полномочия по государственному кадастровому учету и ведению государственного кадастра недвижимости передаются Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 года № 457.

Главной задачей, которую должно решить данное нововведение, является обеспечение плавности перехода к единому Закону о кадастре в 2013 году. Этот переход затрагивает органы, осуществляющие кадастровый учёт. Каждый объект недвижимости, который будет вноситься в государственный кадастр недвижимости, получит специальный государственный номер учёта – кадастровый номер.

На протяжении более 10 лет государство стремится создать единую информационную базу данных по объектам капитального строительства и зарегистрированным на них правам, а также единый принцип налогообложения физических лиц — собственников объектов капитального строительства. Для осуществления этих целей государством выстраивается определённый порядок учёта и регистрации объектов капитального строительства, вследствие чего изменяется законодательство. В 2011 г. издано несколько нормативных актов, которые,

начиная с 2012 г., вносят изменения в ранее установленные положения в сфере оборота недвижимости.

В первую очередь, Приказом Минэкономразвития РФ от 14.10.2011 г. № 577 утвержден новый порядок осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период. Этот порядок вводился в действие на территории РФ поэтапно. Так, на территории Свердловской области он начал действовать с 01.09.2012 г. [4].

В соответствии с новым порядком, кадастровый учёт объектов капитального строительства теперь осуществляют территориальные бюджетные учреждения, подведомственные Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. На территории г. Екатеринбурга это — Екатеринбургский отдел филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области. Также при государственном учете объектов капитального строительства применяются те же положения Закона о кадастре, которые применяются в отношении земельных участков. В том числе новый порядок предусматривает увеличение срока постановки на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства, который составит 20 рабочих дней. Введена новая процедура для объектов капитального строительства — приостановление осуществления государственного учета до 3-х месяцев. Определены лица, имеющие право на обращение с заявлениями о государственном учете объектов капитального строительства. Утверждены формы заявлений и состав документов, представляемых при обращении о государственном учете.

Также Приказами Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 г. № 403 и от 29.11.2010 г. № 583 введена в оборот новая документация — технические планы здания и помещения. Эта документация предназначена для постановки на государственный учет и введена взамен техническим паспортам. Технический паспорт, изготовленный для постановки на государственный учет объекта, с 01.12.2012 г. не применяется (на территории Свердловской области) [5, 6].

По объёму и составу информации технический план и технический паспорт значительно отличаются. В техническом плане осуществляется привязка строений к земельному участку, и определяются координаты местоположения каждого строения. В связи с этим увеличится объём выполняемой работы, а также стоимость работ по технической инвентаризации и изготовлению технического плана.

Затем с 2014 г., в соответствии с Законом о кадастре, кадастровой деятельностью в отношении зданий, строений и сооружений могут заниматься только кадастровые инженеры (лица прошедшие соответствующую аттестацию и имеющие аттестат кадастрового инженера).

На сегодняшний день переходный период окончен. Отношения, возникающие в порядке ведения учёта зданий, сооружений, объектов незавершённого и капитального строительства частично урегулированы. Создание единой информационной базы данных по объектам капитального строительства и зарегистрированным на них правам находится на завершающем этапе. Можно сделать вывод, что в ближайшее время поставленные государством цели будут достигнуты.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.10.2011 г. № 577.
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 г. № 403.
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 29.11.2010 г. № 583.

ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ ДОКУМЕНТОВ ИСОГДА В СПЕЦИАЛЬНОМ АРХИВОХРАНИЛИЩЕ

Кашина А. Г.

ФБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

В настоящее время достаточно большое значение для развития территории муниципального образования имеет информационный ресурс в виде информационной системы градостроительной деятельности (далее ИСОГД). Согласно Градостроительного кодекса РФ [3] (ГрК РФ) от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ глава 7, статья 56 «Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности», ИСОГД включает в себя:

1) сведения: а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований; б) о документах территориального планирования субъектов Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований; в) о документах территориального планирования муниципальных образований, материалах по их обоснованию; г) о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений; д) о документации по планировке территории; е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий; ж) о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд; (пп. «ж» в ред. Федерального закона от 10.05.2007 N 69-ФЗ) з) о геодезических и картографических материалах; 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках; 3) иные документы и материалы.

ИСОГД включает в себя материалы в текстовой и графической форме. Учитывая это, одним из основных вопросов является хранение документов, т. е. деятельность архива ИСОГД [2]. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ [3] глава 7 статья 56, основной целью деятельности архива ИСОГД является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства. С целью выполнения своих функций, согласно Приказу Минкультуры от 18.01.2007 №19 «Об утверждении Правил организации хранения, комплектования, учёта и использования документов Архивного фонда РФ и других архивных документов в государственных и муниципальных архивах, музеях и библиотеках, организациях Российской академии наук» [1], архив должен размещаться в специально построенном(ых) или приспособленном(ых) для хранения архивных документов здании(ях) или отдельных помещениях здания, удалённом(ых) от опасных в пожарном отношении объектов и промышленных объектов, загрязняющих воздух. Состав, расположение, оборудование помещений основного назначения должны обеспечивать сохранность архивных документов на всех участках работы с ними, соблюдение требований технологии работ, охраны труда, техники безопасности и производственной санитарии, а также рациональное взаимодействие подразделений архива.

Не допускается размещение архива в ветхих строениях, деревянных постройках, зданиях с сырыми основными, подвальными, чердачными помещениями, печным отоплением, в помещениях здания, занятого службами общественного питания, пищевыми складами, организациями, хранящими пожароопасные и агрессивные вещества или применяющими пожароопасные и химические технологии. Так же не допускается прокладка труб водоснабжения и канализации, технологические или бытовые выводы воды в архивохранилище.

Архивохранилище должно быть удалено от лабораторных, производственных, бытовых помещений архива и не иметь общих с ними вентиляционных каналов, отделяться от соседних помещений архива несгораемыми стенами и перекрытиями с пределами огнестойкости не

менее двух часов, иметь естественную или искусственную вентиляцию, высоту в пределах от 2,25 метров до 4 метров и удобные выходы к лифтам и лестничным клеткам.

Архивохранилища и другие помещения архива должны содержаться в чистоте и порядке, исключая возможность появления насекомых, грызунов, плесени и пыли.

Архивохранилище оборудуется стационарными или передвижными металлическими стеллажами. Допускается эксплуатация существующих стационарных деревянных стеллажей и применение передвижных металлических стеллажей.

Архивохранилище архивных документов на нитрооснове территориально отделяется и изолируется от других архивохранилищ.

При хранении архивных документов на бумажной основе, в помещении должен поддерживаться нормативный температурно-влажностный режим: температура 17-19 °С, с относительной влажностью воздуха 50-55%. Кинодокументы, рулонные микрофильмы хранятся в горизонтальном положении в металлических или пластиковых коробках на стеллажах. Кинодокументы на негорючей триацетатной основе хранятся в неплотно закрывающихся металлических или пластиковых с отверстиями коробках. Видеодокументы хранятся в заводской упаковке. Не допускается хранение архивных документов на носителях с магнитным рабочим слоем на ферромагнитных металлических стеллажах.

Хранение архивных документов осуществляется в темноте с соблюдением установленного светового режима. В архивохранилище с естественным освещением стеллажи и шкафы открытого типа устанавливаются перпендикулярно стенам с оконными проемами, при отсутствии окон стеллажи и шкафы устанавливаются с учетом особенностей помещения. Не допускается размещение стеллажей, шкафов и другого оборудования для хранения архивных документов вплотную к наружным стенам здания и к источникам тепла.

С целью организации рационального использования, архивные документы в архивохранилище располагаются в порядке, обеспечивающем их комплексные учет и хранение, а также оперативный поиск. Порядок расположения архивных фондов в архиве определяется схемой их размещения, утверждаемой руководителем архива. Схема предусматривает распределение архивных фондов по архивохранилищу, с указанием при необходимости их номеров по каждому стеллажу архивохранилища.

Все помещения архива, а также стеллажи, сейфы, шкафы и полки нумеруются. Составляются пофондовые и постеллажные топографические указатели в карточной или листовой форме в необходимом количестве экземпляров. Карточка пофондового топографического указателя составляется отдельно на каждый архивный фонд. Карточка постеллажного топографического указателя составляется на каждый стеллаж.

Проверка наличия и состояния архивных документов проводится в целях установления фактического наличия архивных документов и выявления отсутствующих архивных документов для организации их розыска; выявления и устранения недостатков в учете архивных документов; выявления и учета архивных документов, требующих реставрационной, консервационно-профилактической и технической обработки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Приказ Минкультуры РФ от 18.01.2007 №19 «Об утверждении Правил организации хранения, комплектования, учёта и использования документов Архивного фонда РФ и других архивных документов в государственных и муниципальных архивах, музеях и библиотеках, организациях Российской академии наук».

2. Федеральный закон от 22.10.2004 №125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации».

3. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 (ред.12.2012) №190-ФЗ глава 7 статья 56 «Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности».

ВИДЫ ОБРАЗОВАНИЯ МНОГОКОНТУРНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ

Колчина Н. В.

ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

«Земельным участком (далее – ЗУ) является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами» [1]. Так же ЗУ-и относятся к недвижимым вещам, право собственности и другие вещные права на которые подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре прав [2].

«В этой связи *многоконтурным земельным участком* (далее – МЗУ) является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с действующим законодательством и представляют собой несколько замкнутых контуров» [3].

МЗУ состоит из нескольких контуров, отделенных друг от друга иными ЗУ-и или землями, пример приведен на рисунке 1 [3].

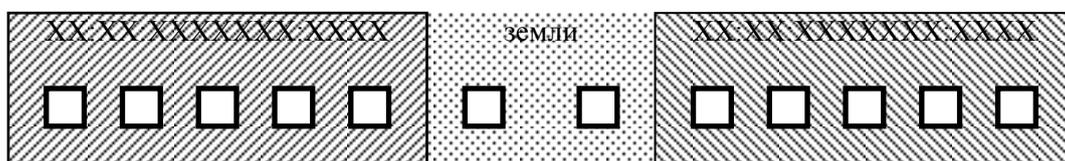


Рисунок 1 – МЗУ граничащий с двумя ЗУ-и и землями

До введения в действие Закона о кадастре осуществлялся государственный кадастровый учет ЗУ-ов, состоящих из нескольких условных (обособленных) ЗУ-ов с присвоением такому ЗУ-у наименования «единое землепользование» [3]. Образование МЗУ-ов осуществляется в соответствии с главой I. 1 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом некоторых особенностей.

В данной статье рассмотрено пять видов образования МЗУ.

Первым видом является образование путем *раздела* ЗУ, в том числе многоконтурного. При разделе ЗУ могут образовываться один или несколько МЗУ-ов и (или) один или несколько обычных земельных участков (далее – ОЗУ), то есть ЗУ-ов не являющихся многоконтурными, пример приведен на рисунке 2.

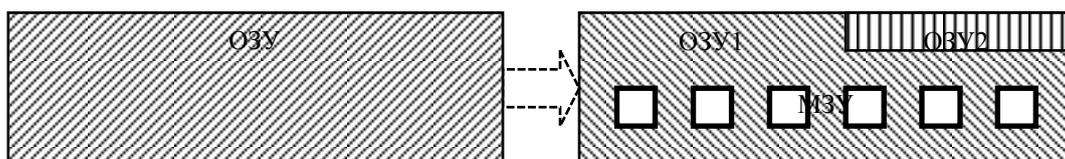


Рисунок 2 – Раздел обычного ЗУ с образованием МЗУ и двух ОЗУ

Вторым видом является образование в результате объединения нескольких МЗУ-ов или одного или нескольких МЗУ-ов и одного или нескольких ОЗУ-ов, пример приведен на рисунке 3. В результате такого объединения может образоваться один ОЗУ. Между тем МЗУ не может быть образован путем объединения нескольких ОЗУ-ов, не являющихся смежными ЗУ-и [3].

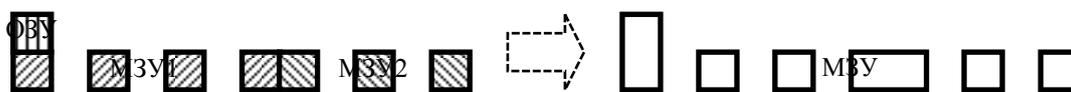


Рисунок 3 – Образование МЗУ путем объединения двух МЗУ-ов и одного ОЗУ

Третьим видом является образование при **перераспределении** нескольких МЗУ-ов, так же при перераспределении одного или нескольких МЗУ-ов и одного или нескольких ОЗУ-ов, пример приведен на рисунке 4 [3].

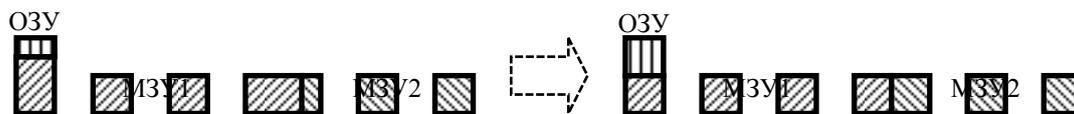


Рисунок 4 – Образование двух МЗУ-ов и одного ОЗУ путем перераспределения двух МЗУ-ов и одного ОЗУ

Четвертым видом является образование путем **выдела** из МЗУ. В результате такого выдела могут быть образованы один или несколько МЗУ-ов и (или) один или несколько ОЗУ-ов, пример приведен на рисунке 5 [3].

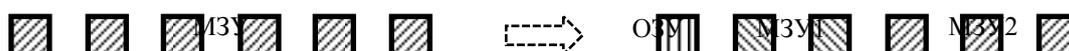


Рисунок 5 – Образование одного ОЗУ и одного МЗУ путем их выдела из МЗУ

Пятым видом является образование **из земель**, находящихся в государственной или муниципальной собственности, пример приведен на рисунке 6.

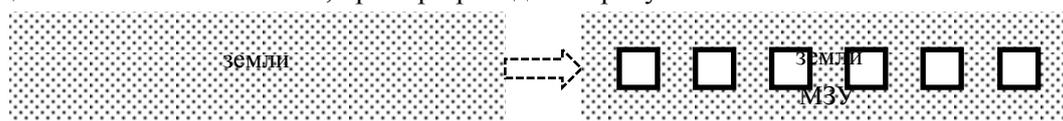


Рисунок 6 – Образование МЗУ из земель

МЗУ-и должны соответствовать требованиям Земельного кодекса к образуемым и измененным ЗУ-ам [3].

Часть МЗУ может быть образована в пределах одного контура, в том числе может полностью совпадать с контуром, либо в пределах нескольких контуров (многоконтурная часть МЗУ), в том числе может полностью совпадать с контурами, пример приведен на рисунке 7 [3].

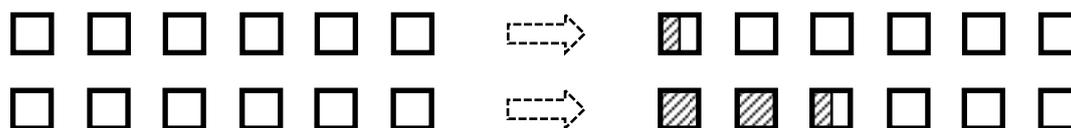


Рисунок 7 – Образование части МЗУ в пределах одного контура и образование многоконтурной части МЗУ в пределах трех контуров

Возможность образовывать МЗУ-и позволяет значительно снизить затраты на подготовку документов для осуществления государственного кадастрового учета, так как в данном случае достаточно подготовить только один межевой план на МЗУ независимо от количества кадастровых кварталов, в границах которых расположен такой МЗУ [3]. Право собственности и другие вещные права так же оформляются на один МЗУ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
3. Письмо Минэкономразвития РФ от 22.12.2009 N 22409-ИМ/Д23 «Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках».