

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

13–22 апреля 2015 года

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

УДК 332.234.4:631.1

**СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

БЕДРИНА С. А., ИВАНОВ А. С.

Уральский государственный горный университет

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [1]. В отношении данной категории с учетом её специфики государственное управление должно осуществляться более эффективно и жёстко регламентироваться законодательными актами.

Земли сельскохозяйственного назначения являются главным средством производства в сельском хозяйстве и основным источником получения продовольствия. Нерациональное использование приводит к сокращению продуктивности земель, снижению их плодородия и уменьшению производства сельскохозяйственной продукции, ухудшению экологической обстановки. В настоящее время продолжается вывод земельных угодий из хозяйственного оборота и уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения, вызванное отторжением под промышленные и градостроительные нужды.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят наиболее ценные, плодородные земли, которые ввиду этого подлежат особой охране со стороны собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков. Так, в соответствии со ст. 13 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить необходимые мероприятия [1].

Для Свердловской области тема эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения особенно актуальна. В 2013 году на Среднем Урале, где приоритет традиционно был в пользу металлургии и машиностроения, вложения в сельское хозяйство дали рост по этому направлению к концу года в 10%, что значительно отличается от подобного роста в базовых отраслях промышленности, а в 2014 году власти региона сделали ставку именно на развитие сельского хозяйства.

По данным государственного статистического учета земель, площадь земель сельскохозяйственного назначения в Свердловской области по состоянию на 1 января 2014 года составила 4 084,0 тыс.га[2].

На территории Свердловской области должностными лицами Управления Россельхознадзора осуществляется государственный земельный надзор на землях сельскохозяйственного назначения и земельных участках сельскохозяйственного

использования в составе земель поселений в порядке, предусмотренном «Положением о государственном земельном надзоре» [3]. Контролируется выполнение:

– мероприятий по сохранению и воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

– требований по предотвращению самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления на землях сельскохозяйственного назначения;

– требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

За 2014 год в ходе контрольно-надзорных мероприятий проведено обследование 230,528 тыс.га. Нарушения земельного законодательства РФ выявлены на площади 20,837 тыс.га. Результаты проведенных проверок представлены на рисунке 1. После устранения нарушений вовлечено в сельскохозяйственный оборот 1,157 тыс. га [4].

Серьезная проблема состоит в том, что пока устраняется лишь около 50% выявленных нарушений. Нарушители предпочитают платить штраф и не выполнять предписаний госземинспектора. Доля таких нарушителей ежегодно увеличивается. Это связано в первую очередь с тем, что размеры штрафов несопоставимы со стоимостью полученной выгоды.

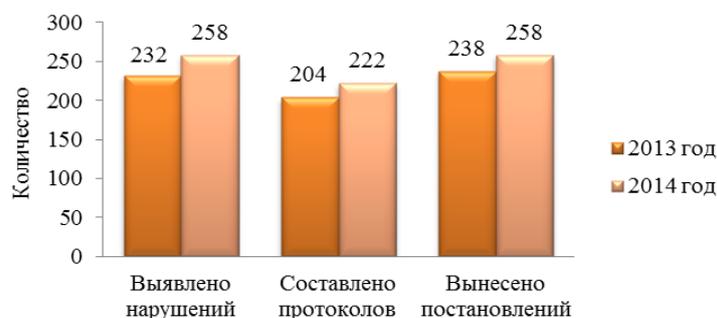


Рисунок 1 – Результаты проведенных проверок (2013–2014 гг.)

В 2014 году в ходе контрольно-надзорных мероприятий на землях сельскохозяйственного назначения выявлено 23 несанкционированных свалки твёрдых бытовых отходов (ТБО) на площади 10 243 га, ликвидировано 14 несанкционированных свалок ТБО на площади 11971 га. За данное нарушение привлечен 21 правонарушитель, сумма наложенных штрафов составила 329600 рублей [4]. Сумма наложенных штрафов за нарушение земельного законодательства за 2014 год составила 2501 тыс. руб.

В марте текущего года Президентом Российской Федерации подписан Федеральный закон РФ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», где существенно изменён размер материальной ответственности за ряд нарушений земельного законодательства [5]. В конечном итоге такие меры необходимы как часть комплекса мер организационного, правового и методического характера для повышения эффективности рационального использования и охраны земель, что позволит вовлечь многие земельные участки в экономический оборот и успешно реализовать национальные проекты.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015).
2. Доклад о состоянии и использовании земель Свердловской области на 1.01.14. URL: www.tob66.rosreestr.ru
3. Постановление Правительства РФ от 02.01.15 № 1 «Об утверждении положения о государственном земельном надзоре». URL: <http://www.consultant.ru>
4. Официальный сайт Россельхознадзора. URL: <http://www.fsvps.ru>
5. Федеральный закон от 08.03.2015 № 46-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях». URL: <http://www.consultant.ru>

ИЗМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЁТА В ГОРОДАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ИСАЕВА О.С., СТАРИЦЫНА И.А.

Уральский колледж строительства, архитектуры и предпринимательства

За последнее время произошли изменения сроков осуществления кадастрового учета для всех субъектов Российской Федерации, в том числе и для городов федерального значения. С 31 декабря 2014 года постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя, учет изменений объекта недвижимости в связи с наличием обстоятельств, указанных в пункте 14.1 ч. 2 ст. 7 Закона о ГКН, – в течение не более трёх рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета заявления об учете адреса правообладателя или об учете изменений объекта недвижимости в связи с наличием указанных обстоятельств [1]. С 1 марта 2015 года вступают в силу изменения, внесенные в Земельный кодекс РФ, а именно, в Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Целью данной реформы является оптимизация процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности [2]. Также изменения претерпел Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», который вступает в силу с изменениями 1 апреля 2015 года [3].

Город федерального значения – город, являющийся отдельным субъектом РФ, отличается от других субъектов особой формой организации местного самоуправления, но имеет равные права с остальными субъектами РФ. Города федерального значения не являются муниципальными образованиями, внутри которых образуются внутригородские муниципальные образования. Их статус определен в Конституции РФ, а также каждый город федерального значения имеет свой устав и законодательство, принимаемые его представительным органом. В настоящее время в РФ три города федерального значения: Москва, Санкт-Петербург и Севастополь. Также на период аренды космодрома Байконур РФ казахский город Байконур временно наделен статусом города федерального значения РФ. При этом он не является субъектом РФ, его органы власти не представлены в Совете Федерации РФ. 21 марта 2014 года в результате присоединения Крыма к России городом федерального значения стал Севастополь. Всего образовано кадастровых округов 91. Города федерального значения имеют налоговые льготы, так как в них располагаются центральные органы государственной власти РФ. В первую очередь выделяются средства из бюджета страны на их содержание.

Наглядно территориально выгодное расположение городов федерального значения можно рассмотреть на публичной кадастровой карте – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

Москва – столица, административный центр Центрального федерального округа, важный туристический центр, транспортный узел всей страны. В связи с изменением границы между городом федерального значения Москвой и Московской областью со 2 июля 2012 года государственный кадастровый учет в отношении объектов, расположенных на присоединённых к Москве территориях, осуществляется филиалом ФГБУ «ФКП Росреестр» по городу Москве. Проект расширения территории Москвы 2011 года («Новая Москва» или «Большая Москва») – самый масштабный за всю историю проект административно-территориального расширения в 2,4 раза за счет территории Московской области. Основные цели проекта – демонтировать традиционную моноцентрическую структуру Московской агломерации, а также упорядочить градостроительное зонирование. После официального расширения своих административных

границ 1 июля 2012 года Москва поднялась с 11-го на 6-е место в рейтинге крупнейших городов мира по площади, хотя по численности населения город сохранил седьмое место. Площадь присоединяемой территории равна 148 тыс. га, то есть увеличилась в 2,39 раз, со 107 тыс. до 255 тыс. га [4].

Санкт-Петербург – административный центр Северо-Западного федерального округа, город-герой, крупнейший морской порт России на Балтийском море, культурный и исторически значимый центр. На основании приказа Управления Роснедвижимости по Санкт-Петербургу и Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 08.06.2006 № 45/46 «Об изменении структуры кадастровых номеров земельных участков, первичных и вторичных объектов недвижимости Санкт-Петербурга» с 01.07.2006 структура кадастровых номеров земельных участков изменена с «78:КК:ЗУ» на «78:КР:КК:ЗУ», где 78 – номер Петербургского кадастрового округа; КР – номер кадастрового района; КК – номер кадастрового квартала; ЗУ – номер земельного участка. То есть добавился номер кадастрового района Санкт-Петербурга [5].

Севастополь – незаменимый морской торговый и рыбный порт, промышленный, научно-технический, рекреационный и культурно-исторический центр. Основная проблема с внедрением российского законодательства в сфере государственного кадастра недвижимости заключается в том, что правительство Украины заблокировало реестры и данные кадастрового учета. Теперь властям республики Крым и города Севастополь необходимо восстановить данные землепользователей, а Государственному Совету Крыма и правительству республики – принять нормативные акты, регулирующие полномочия органов местного самоуправления в сфере земельных отношений [6]. Также действует закон города Севастополя от 25 июля 2014 года №46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» [7].

Таким образом, Москва, как столица РФ, является финансовым центром нашей страны, именно здесь распределяется бюджет всей страны. Этот факт объясняет большую застроенность данного города и огромное скопление рабочих кадров. Санкт-Петербург является главным культурным центром. При статусе при своём статусе город имеет право полностью использовать свои налоговые сборы на бюджет города – как на реконструкцию исторических зданий, так и на развитие новых инфраструктур. Севастополь имеет важнейшее геополитическое расположение, имеет не только историческую значимость, но и представляет собой оборонный объект РФ. Совместно с полуостровом Крым он создаёт единый музейно-исторический комплекс для отдыха и культурного обогащения граждан России.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Кадастровый инженер / ФЗ-447. Изменения в Законе о кадастре с 1 января 2015 года. URL: <http://cadastral-engineer.ru>
2. Кадастровый инженер / Изменения в Земельном кодексе с 1 марта 2015 года. URL: <http://cadastral-engineer.ru/novyj-zemelnyj-kodeks-s-1-yanvarya-2015>
3. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости. URL: <http://docs.cntd.ru/document/499087884>
4. Особенности кадастрового учета в Москве // Земельный вестник Московской области. 2012. № 8. URL: <http://zemvest.ru/jurnal/arhiv>
5. Вопрос-ответ – О ФГБУ «ФКП Росреестра» / Кадастровый учет. URL: <http://www.to78.rosreestr.ru>
6. Особенности государственного кадастрового учета в республике Крым. URL: <http://nefakt.info/301881>
7. Документы / Закон города Севастополя от 25 июля 2014 года № 46-ЗС. URL: <http://www.rg.ru>

ПРОБЛЕМАТИКА РАЗРАБОТКИ ОТРАСЛЕВЫХ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ РАМОК ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»

ЛЕВИНА Е.А., СТАРИЦЫНА И.А.

Уральский государственный аграрный университет

В настоящее время ввиду глобализации мира сравнимость и прозрачность высшего образования в рамках европейского пространства являются первоочередной задачей. Создание, разработка и внедрение национальных рамок квалификаций, сертифицированных относительно общей рамки квалификаций европейского пространства высшего образования, служат важным инструментом для её решения.

Национальная рамка квалификаций представляет инструмент классификации квалификаций по набору критериев для определенных уровней освоенного обучения. Она показывает, что знает, понимает и умеет делать обучающийся, имеющий конкретную квалификацию, и указывает на возможности её смены.

Составной частью национальной системы квалификаций Российской Федерации является *отраслевая рамка квалификаций* (ОРК), которая разрабатывается на основе национальной рамки квалификаций.

Отраслевая рамка квалификаций в области профессиональной деятельности «Землеустройство и кадастры» на сегодняшний день не утверждена и находится в стадии проекта. Но уже существуют разработки проектов. Один из проектов разработан Уральским государственным аграрным университетом, который участвовал в программе Tempus IV «Разработка квалификационных рамок для землеустройства в российских университетах» [1–3]. Данным проектом ОРК предусматривается пять подуровней квалификации. Градация подуровней начинается с пятого.

Пятый подуровень квалификации.

Пути достижения квалификации. Среднее профессиональное образование. Программы подготовки квалифицированных рабочих (служащих) и программы повышения квалификации рабочих, служащих. Дополнительное профессиональное образование. Практический опыт.

Основные виды трудовой деятельности. Постановка задач в рамках подразделения. Участие в управлении выполнением поставленных задач в рамках подразделения. Ответственность за результат выполнения работ на уровне подразделения.

Шестой подуровень квалификации.

Пути достижения квалификации. Бакалавр, практический опыт. Специалист, практический опыт. Послевузовское образование. Программы совершенствования управленческих навыков.

Основные виды трудовой деятельности. Планирование, организация, контроль, оценка и коррекция компонентов профессиональной деятельности работников подразделения, выполняющих работы, которые указаны в описании 3 уровня. Выполнение представительских функций.

Седьмой подуровень квалификации.

Пути достижения квалификации. Магистратура, практический опыт. Специалист, практический опыт в области земельно-кадастровой деятельности. Дополнительное профессиональное образование.

Основные виды трудовой деятельности. Стратегическое планирование, организация, контроль, оценка, коррекция профессиональной деятельности руководителей подразделений на всех этапах профессиональной деятельности. Выполнение представительских функций. Участие в работе научно-технических советов и совещаний.

Восьмой подуровень квалификации.

Пути достижения квалификации. Программы подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре, программы ординатуры, программы ассистентуры-стажировки. Образовательные программы ВПО – программы магистратуры или специалитета.

Дополнительное профессиональное образование. Практический опыт и общественно-профессиональное признание на отраслевом или межотраслевом уровне.

Основные виды трудовой деятельности. Управление крупными подразделениями, учреждениями, руководство на всех этапах профессиональной деятельности в области землеустройства и кадастров. Научная и преподавательская деятельность.

Десятый подуровень квалификации.

Пути достижения квалификации. Образовательные программы высшего образования – программы магистратуры или специалитета. Практический опыт руководящей работы в области землеустройства и кадастров или смежных отраслях не менее 15 лет. Послевузовское образование (программы, ведущие к получению степени кандидата наук, доктора наук, программы МВА и др.). Коучинг.

Основные виды трудовой деятельности. Руководство учреждением, предприятием отрасли. Выполнение представительских функций в Росреестре, правительственных органах и структурах. Научная и преподавательская деятельность.

Путем создания, разработки и внедрения национальных и отраслевых рамок квалификаций достигается сопоставимость и прозрачность различных национальных систем образования, что в свою очередь расширяет возможности для получения и продолжения образования за рубежом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гусев А. С., Беличев А. А., Евдокимова Т. А. Новые подходы при подготовке специалистов в области землеустройства и кадастров: матер. междунар. науч.-практ. конф. «Коняевские чтения – 2013». Екатеринбург: Изд-во УрГАУ, 2014. С. 130–132.

2. Мурашева А. А., Гусев А. С. Анкетирование как основа разработки профессионального стандарта в области землеустройства и кадастров: матер. междунар. семинаров в рамках проекта TEMPUS-1-2012-1-PL-TEMPUS-SMHES «Разработка квалификационных рамок для землеустройства в Российских университетах ELFRUS». М.: Изд-во Государственного университета по землеустройству, 2014. С. 61–69.

3. Гусев А. С., Фирсов И. О., Гусева О. Ю. Квалификационные требования, предъявляемые к квалифицированным рабочим и специалистам среднего профессионального образования в области геодезии и землеустройства: сб. статей Междунар. науч.-практ. конф., посв. 100-летию ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ» «Актуальные проблемы процесса обучения: модернизация аграрного образования». Саратов: Буква, 2013. С. 25–29.

СОЗДАНИЕ 3D-КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В РОССИИ

НАЗАРОВ И. В. , ШАПОВАЛ И. А.

Уральский государственный горный университет

В условиях становления и развития рыночных отношений, как в России, так и во всём мире, особую важность приобретают вопросы регулирования земельных отношений. Земля перестала восприниматься исключительно как средство производства и источник материальных благ, она является объектом правоотношений и рыночного оборота.

В силу данного обстоятельства возникают новые приоритеты в управлении земельными ресурсами: уточнение налогооблагаемой базы и, за счет этого, повышение бюджетных доходов, привлечение инвестиций на рынок недвижимости, создание эффективной системы обеспечения прав и гарантий правообладателей объектов недвижимости, расположенных над, под или на поверхности одного земельного участка. Интенсивное использование земельных ресурсов в крупных городах привело к проблеме четкого отображения объектов недвижимости на плано-картографическом материале и надлежущей регистрации правового статуса различных инженерных сетей, тоннелей (метро), мостов, эстакад, зданий над дорогами, сооружений на сваях и других многоуровневых зданий и сооружений. Решению этих задач способствует создание 3D-кадастрового учета.

Например, в Малайзии вопрос о создании кадастрового учета в формате 3D был представлен на рассмотрение ещё в 2006 году[1]. В этой стране ведение кадастрового учёта разделено между двумя органами: Департаментом топографии и картографии Малайзии (DSMM) (занимается съёмкой, отвечает за обработку и вывод пространственных данных, в том числе нанесением на план кадастровых участков) и комитетом Земельного управления (PTG), регистрирующим права. DSMM работает в системе управления данными кадастра (CDMS), PTG работает в компьютеризированной системе регистрации земель (CLRS). Обе эти системы работают отдельно друг от друга, представляя данные в формате 2D. Вертикальное отображение местности доступно только на особых утверждённых планах недр, в виде отсканированных изображений. Опыт развитых стран показывает, что автономные подходы очень неустойчивы и имеют ряд недостатков:

- целостность отображения юридических, административных и кадастровых данных нуждается в доработке;
- актуальность и объективность информации трудно поддерживать при параллельной регистрации и постоянном обновлении, поэтому поток полученных результатов, обновление и обработка данных малоэффективны;
- низкая экономическая эффективность.

Необходимы дополнительные усилия для обеспечения целостности данных при их обмене в виде набора взаимозависимых записей. Именно поэтому изучается возможность добавления 3D-компонентов в текущий способ регистрации. За основу были взяты две модели 3D-кадастра, а именно *кадастровая модель предметной области (CCDM)* и *гибридная модель земельно-кадастровых данных*. Эти модели были использованы в качестве платформы для адаптации к малайзийской кадастровой системе.

Существует пример использования кадастровой базы 3D-данных в штате Виктория, Австралия[2].

Цифровая кадастровая карта Виктории основана на земельных участках. Собственность выше или ниже уровня земли не отображается на ней. 3D-информация о недвижимости отражается в планах подразделения в земельном кадастре. Для тоннелей и мостов штат Виктория предоставляет ограниченную базу 3D-данных в цифровой кадастровой базе данных (DCDB).

В настоящее время практика 3D-представления опирается на 2D-планы. В ходе анализа существующей практики 3D-формата в Виктории были выявлены следующие сложности:

- расположение сечений зависит от решения эксперта и не является стандартным;

- планы на бумажном носителе не могут полноценно представлять 3D-структуру, а определение параметров объекта на таких планах довольно сложно;
- требуется много дополнительных страниц плана даже для отображения элементарного 3D-объекта недвижимости;
- интерпретация 3D-планов – трудоемкий и требующий специальных знаний процесс;
- планы не поддерживают дополнительную непространственную информацию;
- планы в бумажном виде не могут быть основой для 3D-анализа;
- некоторые права, ограничения и обязанности не могут быть пространственно представлены в планах.

Хотя этот способ регистрации эффективен для учёта 3D-собственности в штате Виктория, 3D-кадастр требует улучшений в области представления и управления 3D-данными.

В марте прошло публичное обсуждение проекта приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. №42[3]. Проект был доработан и отправлен на экспертизу в Департамент оценки регулирующего воздействия Минэкономразвития России.

Проект приказа разработан Минэкономразвития России в рамках реализации Дорожной карты [4], с целью определения правил внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости с описанием в трёхмерном пространстве.

С мая 2010 г. по июнь 2012 г. в Российской Федерации проводился российско-голландский проект «Создание модели трёхмерного кадастра объектов недвижимости в России», в котором принимали участие Минэкономразвития РФ, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральный кадастровый центр «Земля», Kadaster Нидерландов, Технологический университет Дельфта (TUD) и две частные голландские компании.

В качестве пилотного региона для реализации проекта была выбрана Нижегородская область, где определили три типичных трёхмерных объекта и на их примере провели апробацию разработанного прототипа системы их описания (с участием специалистов системы Росреестра и кадастровых инженеров).

Результаты апробации показали положительное отношение к возможностям введения 3D-кадастра и позволили наметить пути дальнейшего развития с учетом потребностей потенциальных пользователей.

Специалистами Росреестра было отмечено, что при ведении 3D-кадастра не ожидается существенных затрат. В то же время, преимущества очевидны: более подробное описание объектов и прав на них.

Существующий Порядок ведения ГКН предлагается дополнить пунктами 74.1, 77.1, 80.1, в которых перечислены сведения, которые подлежат внесению в ГКН в случае описания в трёхмерном пространстве соответственно зданий, сооружений и объектов незавершённого строительства.

Введение в действие новых положений планируется с 31 марта 2018 года.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences. Vol. XXXVII. Part B4. Beijing 2008.
2. GIM International Volume 25, Number 8, Lemmer 2011.
3. Проект приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости», утв. приказом Минэкономразвития России от 4.02.2010 № 42».
4. Распоряжение Правительства РФ от 1 декабря 2012 г. № 2236-р «О плане мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА РЕФТИНСКИЙ АСБЕСТОВСКОГО РАЙОНА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЫБКО Е. С., ГУСЕВ А. С.

Уральский государственный аграрный университет

Любой населенный пункт нуждается в оборудовании рекреационной зоны, где люди могли бы отдыхать, гулять с детьми, организовывать досуг на берегу реки. Рекреационная зона служит также для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах защиты здоровья и общего благополучия населения. Рекреационная зона пос. Рефтинский располагается на северо-востоке населенного пункта и выполняет одновременно водоохранную функцию (укрепляет берега р. Рефт) и санитарно-защитную функцию (предотвращает распространение атмосферных выбросов Рефтинской ГРЭС). Основными разрешёнными видами использования рекреационной зоны поселков являются лесные массивы и лесопарки. Развитие рекреационной зоны поселка Рефтинский связано с размещением лесопарков. Лесопарк – это лесной массив, предназначенный для отдыха в условиях свободного режима пользования, территория которого приведена в определенную ландшафтно-планировочную систему и благоустроена с сохранением природных ландшафтов и лесной среды. Лесопарк отличается от леса по использованию, структурному построению и хозяйственной деятельности. Все мероприятия в лесопарке направлены на повышение санитарно-гигиенических, эстетических достоинств территории; получение древесины имеет второстепенное значение. В то же время в лесопарке проводятся лесоводственные мероприятия (рубки ухода и формирования, санитарные рубки, лесопарковые посадки различных типов и т.д.).

Для размещения лесопарка на территории пос. Рефтинский рассмотрим несколько вариантов.

Первый вариант предусматривает расположение лесопарка в рекреационной зоне, вблизи многоэтажной жилой застройки, на побережье р. Рефт. Второй вариант представляет собой создание лесопарка на двух земельных участках, расположенных также на берегу реки, недалеко от зоны индивидуальной (коттеджной) застройки. Рядом с каждым участком находятся общественные пляжи. Участки размещаются вне санитарно-защитной зоны ГРЭС и других промышленных предприятий.

На основе анализа вариантов размещения лесопарка по ряду показателей можно сделать вывод, что первый вариант имеет наиболее выгодное расположение, так как он находится ближе к многоэтажной застройке, это единый массив и по нему не проходят коммуникации, требующих установки санитарных разрывов (таблица 1).

Таблица 1 – Сравнительная оценка вариантов размещения лесопарка

Показатели	1 вариант	2 вариант
Площадь участков	3000 кв. м.	2800 кв. м.
Качество существующей растительности	хорошее	хорошее
Количество контуров	1	2
Близость к магистральной дороге	20 м	300 м
Близость к многоэтажной застройке	50 м	250 м
Близость к коттеджной застройке	600 м	300 м
Близость к коммуникациям, требующих установки санитарных разрывов (газопровод высокого давления)	Нет	Да

Для того, чтобы создать лесопарк, необходимо проведение фитосанитарной очистки существующей древесно-кустарниковой растительности, которая необходима для защиты

растительности от возникновения, закрепления или распространения вредных для растений и окружающей среды организмов, а также проведение посадки дополнительных древесно-кустарниковых культур (при необходимости)[1]. Для организации отдыха в лесопарке необходимо устройство троп, дорожек с асфальтобетонным покрытием. (Дорожно-тропиночная сеть в лесопарках устраивается с расчетом наиболее быстрого попадания в места отдыха.) Целесообразно создавать замкнутые прогулочные маршруты, они удобны для организации движения вокруг водоемов и наиболее подходят для компактных лесопарковых территорий. Площадь лесопарковых дорожек и площадок различного назначения не должна превышать 2,5–4,0 % от общей площади объекта [2].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Фитосанитария растительности. URL: <http://vestnik.iczr.ru/supplement/pdf/s10.pdf>
2. Дорожно-тропиночная сеть в лесопарках. URL: <http://global-katalog.ru>

ПРОЦЕДУРА ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СЛЕПУХИНА М. А., КОЛЧИНА Н. В.

Уральский государственный горный университет

Вид разрешённого использования земельного участка относится к важнейшим характеристикам, поскольку совместное целевым использованием (категорией) земель, на которых расположен земельный участок, формируется его правовой режим. В соответствии с Земельным кодексом РФ любой вид разрешённого использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешённого использования земельных участков, как правило, определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки [1].

Согласно Градостроительному кодексу РФ разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними [2].

Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Подготовка проекта Правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в Правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов [2].

При наличии утверждённых правил землепользования и застройки указанным в обращении правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства предоставляется возможность выбора одного или нескольких видов разрешённого использования. Более того, отсутствие выбранных видов разрешённого использования означает, что правообладатель вправе использовать земельный участок в соответствии с любым из основных видов разрешённого использования. При этом, если цели создания государственных или муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий не соответствуют одному или нескольким установленным видам разрешённого использования, то указанные организации не вправе осуществлять предусмотренную такими видами деятельность не в силу градостроительных запретов, а в силу ограниченной правоспособности. Вместе с тем данное обстоятельство не требует соответствующего закрепления в государственном кадастре недвижимости [3].

Для того чтобы изменить вид разрешённого использования земель, находящихся в муниципальной собственности, процедура также остаётся неизменной. Для примера был рассмотрен земельный участок, у которого первоначально вид разрешённого использования был «под автостоянку». Данный земельный участок находился в муниципальной собственности и был передан в аренду физическому лицу (рисунок 1). Учитывая быстрое развитие территории жилого микрорайона, перед органом местного самоуправления – Управлением муниципальным имуществом – возникла новая задача: найти земельный участок под строительство детского сада. После проведения анализа жилого микрорайона было решено, что земельный участок, находящийся «под автостоянкой», подходит для строительства детского

сада по всем критериям, а именно: рельеф, транспортное обеспечение (подъезд и подход к участку), инженерные сети, удалённость от водных источников, санитарно-гигиенические условия. Документальным подтверждением стал акт выбора и обследования земельного участка под размещение детского сада.



Рисунок 1 – Местоположение земельного участка под размещение детского сада

В данном случае считаем более эффективным размещение на нём автостоянки, так как вблизи находится ещё одна автостоянка и частные гаражи. Выгодным решением для этого земельного участка будет размещение именно детского сада, поскольку отдалённость от ближайшего детского сада составляет 454 м, что превышает радиус действия, который по градостроительным нормам равен 300 м.

Порядок выбора органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями основных или вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в настоящее время федеральным законодательством не определен[3].

Постановлением главы Полевского городского округа «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков» от 04.12.2012 г. №2487 было решено изменить вид разрешённого использования «под автостоянку» на вид разрешённого использования «под размещение объекта образования (детский сад)». После чего постановлением главы Полевского городского округа «О предоставлении земельных участков муниципальному бюджетному учреждению «Управление городского хозяйства» Полевского городского округа от 13.02.2013г. №351 предоставить муниципальному бюджетному учреждению «Управление городского хозяйства» Полевского городского округа этот земельный участок в постоянное (бессрочное) пользование.

Государственные или муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия имеют специальную правоспособность и могут осуществлять на земельном участке только предусмотренные учредительными документами виды деятельности. Следовательно, говорить о выборе названными юридическими лицами вида разрешённого пользования земельным участком и объекта капитального строительства не приходится: они осуществляют только ту деятельность, которая соответствует целям их создания[3].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
3. Письмо Министерства экономического развития РФ от 10.11.2014 № Д23и-3952 «О видах разрешённого использования земельных участков».

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ: СРАВНЕНИЕ, ПРЕИМУЩЕСТВА, НЕДОСТАТКИ

СУКОННИКОВА А.В., ЧЕРЕМНЫХ И.А., СТАРИЦЫНА И.А.
Уральский колледж строительства, архитектуры и предпринимательства

Использование участка земли определяется его принадлежностью к той или иной категории земель. Согласно положению Земельного Кодекса РФ (ст.7) все земли в РФ по своему целевому назначению делятся на 7 категорий:

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

Основным инструментом регулирования землепользования в городах является зонирование. *Зонирование* – это деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование [2].

Территориальные зоны представляют собой отдельные территории, границы которых фиксируются на основании решений органов государственной власти или местного самоуправления. Механизм зонирования направлен на уменьшение вероятности конфликта между различными видами городской деятельности. В настоящее время одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Функциональное зонирование городских территорий представляет собой наиболее общую форму учёта разнообразных требований к рациональному землепользованию, включающую комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его размеры, коэффициент настроенности участка, доля озеленённых и открытых пространств и другие).

Уже год как в Государственной думе (04.03.2014) прошло первое слушание законопроекта, который предусматривает переход от деления земель на категории к территориальному зонированию, разработанный Минэкономразвития [3]. Законопроект «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» [4] разработан для исполнения перечня поручений Президента Российской Федерации от 12 февраля 2014 года, а также пункта 5 «дорожной карты» («Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства») [5].

Новый ФЗ «О территориальном зонировании земель» [4] предусматривает отмену понятия «категория земель» и процедуру перевода земельных участков из одной категории в другую. В отношении водного фонда, лесного фонда, особо охраняемых природных территорий будут сохранены действующие условия. Оставшиеся территориальные зоны планируется разделить на 14 видов:

- 1) жилые зоны;
- 2) общественно-деловые зоны;
- 3) зоны сельскохозяйственного назначения;
- 4) зоны огородничества и садоводства;
- 5) зоны рекреационного назначения;

- 6) производственные зоны;
- 7) зоны энергетики;
- 8) зоны транспорта;
- 9) зоны связи;
- 10) зоны обеспечения космической деятельности;
- 11) зоны обеспечения обороны, безопасности и правопорядка;
- 12) зоны коммунально-инженерной инфраструктуры;
- 13) зоны специального назначения;
- 14) зоны запаса [6].

Как показывает практика, деление земель на категории имеет ряд недостатков. Например, полномочия по переводу земельных участков из одной категории в другую распределены между всеми уровнями власти (федеральным, региональным и местным) и осуществляются по различным процедурам по решению органов власти разного уровня. Границы деления земель на категории в соответствующих документах, как правило, не определяются. В таких случаях возникает неопределённость в отношении принадлежности конкретного земельного участка к той или иной категории, что нередко порождает необходимость дополнительных решений об отнесении земельных участков к определённой категории и может приводить к злоупотреблениям со стороны должностных лиц и увеличению рисков на рынке недвижимости.

Законопроект направлен на совершенствование и упрощение существующего порядка определения режима использования земель путём зонирования. Также закон отменяет определение «разрешённого использования земли» через категорию земельного участка. Само понятие «категория земель» исчезает из нашей жизни, а вместе с ним исчезает и необходимость перевода участка из одной категории в другую. По мнению властей, закон укрепит институт собственности, сделает процесс установления разрешённого использования земель единообразным и приведёт к развитию всей системы планирования территорий, упростит систему управления земельными ресурсами и строительными комплексами, сократит количество споров, связанных с противоречиями в определении разрешённого вида использования земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru>
2. Библиотекарь. Ру. URL: <http://www.bibliotekar.ru>
3. Министерство экономического развития Российской Федерации. URL: <http://economy.gov.ru>
4. Государственная дума // Законопроект № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию». URL: <http://asozd2.duma.gov.ru>
5. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru>
6. Гарант. Ру. URL: <http://m.garant.ru>

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ И ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕВАСТОПОЛЬ

УСОЛЬЦЕВА К. В., СТАРИЦЫНА И. А.

Уральский колледж строительства, архитектуры и предпринимательства

Республика Крым и город федерального значения Севастополь вошли в состав Российской Федерации 18 марта 2014 года, и с этого дня в данных субъектах начало действовать российское законодательство. Это вызвало определенные трудности в кадастровом учете.

Главным правовым актом этих субъектов является Федеральный конституционный закон от 21 марта 2014 года «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

Процедура оформления земельных участков в России принципиально не отличается от аналогичной процедуры на территории Украины. Правительство РФ делает всё для создания благоприятных условий адаптации жителей полуострова к российскому законодательству, и у них не должно возникнуть сложностей с государственным кадастровым учетом недвижимости и регистрацией прав на недвижимое имущество.

Регулированием земельно-имущественных отношений занимается Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым – исполнительный орган государственной власти Республики Крым, руководствуясь Законом Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», принятый Государственным Советом Республики Крым от 31 июля 2014 года. Этот закон устанавливает особенности регулирования земельных и имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Крым.

Закон признаёт и сохраняет право собственности на земельные участки и иные объекты недвижимости, возникшее до вступления Республики Крым в состав Российской Федерации у физических и юридических лиц, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц.

После вступления в силу Российского законодательства жители полуострова столкнулись со следующими проблемами в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

Главная проблема на сегодняшний день – это очереди. В Росреестре очереди официальные – живые, и ведущиеся по спискам. Списки рвут, но, по словам людей, так удобнее – не сидеть в очереди, а подъехать примерно в нужный момент и не тратить лишнего времени. Кроме того, в очереди легко найти человека, который за 1 000 рублей может подождать очередь за плательщика, хотя это и является одним из видов мошенничества, который наказывается законом. «Живая» очередь «ведёт войну» с очередью из списков, начиная с мелких конфликтов и заканчивая различными потасовками[1].

Недавно появился новый вид мошенничества, связанный с продажей недвижимости в Крыму пенсионерам на «выгодных условиях». Их уверяют, что это можно сделать в рамках госпрограммы привлечения людей в Крым. Для того чтобы стать владельцем домика на крымском побережье, нужно заплатить вступительный взнос в 100 000 руб. После получения денег мошенники исчезают[2]. Пока оформить сделку с недвижимостью в Крыму россиянину невозможно, так как не вся недвижимость переоформлена по новому законодательству. Согласно Закону №38-ЗРК [3] жители республики Крым смогут переоформить всю документацию, подтверждающую их права на недвижимость и земельные участки в соответствии с российским законодательством до 1 января 2017 года, только после этого сделки с недвижимостью на территории республики Крым будут официально разрешены.

Находятся юристы, которые обещают оформить сделки с недвижимостью, а потом, если и возникнут какие-то правовые вопросы, обещают выиграть дело в суде. На данный момент

полноценные сделки в простой письменной форме в Крыму не зарегистрированы, поэтому продавцы и покупатели продолжают заключать предварительные соглашения.

Несмотря на все усилия органов власти, оформить земельный участок для жителя Крыма до сих пор непросто. Но Госкомрегистр и Росреестр работают над устранением этих проблем. На данный момент реализован комплекс мер по созданию и оптимизации организационно-штатной структуры по налаживанию и повышению качества работы сотрудников Госкомрегистра, усилению контроля над осуществлением ведения государственного кадастра недвижимости и государственной регистрации прав.

В адрес комитета поступило более 80 000 заявлений об оказании государственных услуг, внесено 39 429 сведений об объектах недвижимого имущества. Количество зарегистрированных прав на объекты недвижимости составляет 11 532[4]. В бюджет республики Крым за время осуществления государственной функции регистрирующим органом поступило 23 279 000 руб. (государственная пошлина за государственную регистрацию), а также 526 650 руб. (сумма платы за предоставление сведений). За непродолжительный отчетный период было подготовлено и открыто территориальных отделов – 21. На момент открытия функционировало 12 окон приема-выдачи документов, в настоящее время их насчитывается 104. За период деятельности в штат Госкомрегистра принято 358 сотрудников. По запросам граждан о разъяснении действующего законодательства подготовлено и направлено более 1 500 письменных ответов на обращения. Специалисты Госкомрегистра осуществляют постоянное бесплатное консультирование заявителей по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета. За период с начала деятельности Госкомрегистром проведены консультации для 55 000 граждан.

Сложности при ведении кадастрового учета на территории республики Крым являются временными, к 2017 году Правительство Российской Федерации планирует устранить все недочеты в работе кадастровых служб.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Online-журнал о Крыме. URL: <http://live-krym.ru>
2. Особенности государственного кадастрового учета в республике Крым // Меридиан Севастополь. URL: <http://meridian.in.ua/news/13526.html>
3. Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗПК // Российская газета. URL: <http://www.rg.ru>
4. Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым. URL: <http://gkreg.rk.gov.ru/rus/index.htm/news/292058.htm>

ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ

ЧЕРНОВА Н.С., КОЛЧИНА Н.В.
Уральский государственный горный университет

На сегодняшний день перевод квартиры в нежилой фонд – достаточно частое явление, ведь при помощи данной процедуры появляется возможность из жилого помещения создать уютный офис, магазин и т.д.

Квартира на первом этаже многоквартирного жилого дома на участке с хорошей проходимостью – это отличное место для открытия своего магазина. Но сначала её необходимо вывести из жилого фонда. Для этого должны быть соблюдены следующие условия:

- 1) квартира должна быть расположена на первом этаже жилого здания; она может находиться и выше, но в этом случае под ней не должно быть жилых квартир;
- 2) из неё должны быть выписаны все жильцы;
- 3) дом не должен находиться в аварийном состоянии;
- 4) должно быть получено согласие соседей;
- 5) должна быть возможность сделать отдельный вход;
- 6) должна быть возможность сделать перепланировку квартиры;
- 7) целью мероприятий по выводу квартиры из жилого фонда не должно быть открытие бани, химчистки, похоронного бюро, общественного туалета, пункт приёма стеклотары, а также ряд других объектов, определённых различными СНиП.

Для того чтобы перевести жилое помещение в нежилое, заявитель, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, подаёт заявление в многофункциональный центр либо в орган, осуществляющий перевод помещений, и представляет следующие документы:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, необходим технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого) [1].

Межведомственная комиссия по использованию жилищного фонда рассматривает представленный пакет документов. В случае необходимости она производит осмотр помещения, выносит заключение о переводе жилого помещения в нежилое (или об отказе в переводе), которое оформляется актом.

Постановление о смене назначения передаётся в порядке информационного взаимодействия в орган кадастрового учета[2].

Процедура перевода жилого помещения в нежилое представлена на рисунке 1.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается:

- 1) если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;
- 2) переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- 3) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Плюсом перевода квартиры в нежилое помещение является возможность получать арендную плату в несколько раз выше. Доход от сдачи такого помещения может увеличиться в 5 или 6 раз по сравнению со сдачей в аренду обычной жилой квартиры. Кроме того, стоимость такой площади сильно увеличивается в цене.

Минусы нежилого помещения:

- объект может дольше находиться в поиске своего клиента, как в случае продажи, так и в случае аренды;
- содержать такое помещение выходит дороже, чем обычную квартиру: необходимо будет оплачивать налог на имущество, а также возросшие коммунальные платежи.

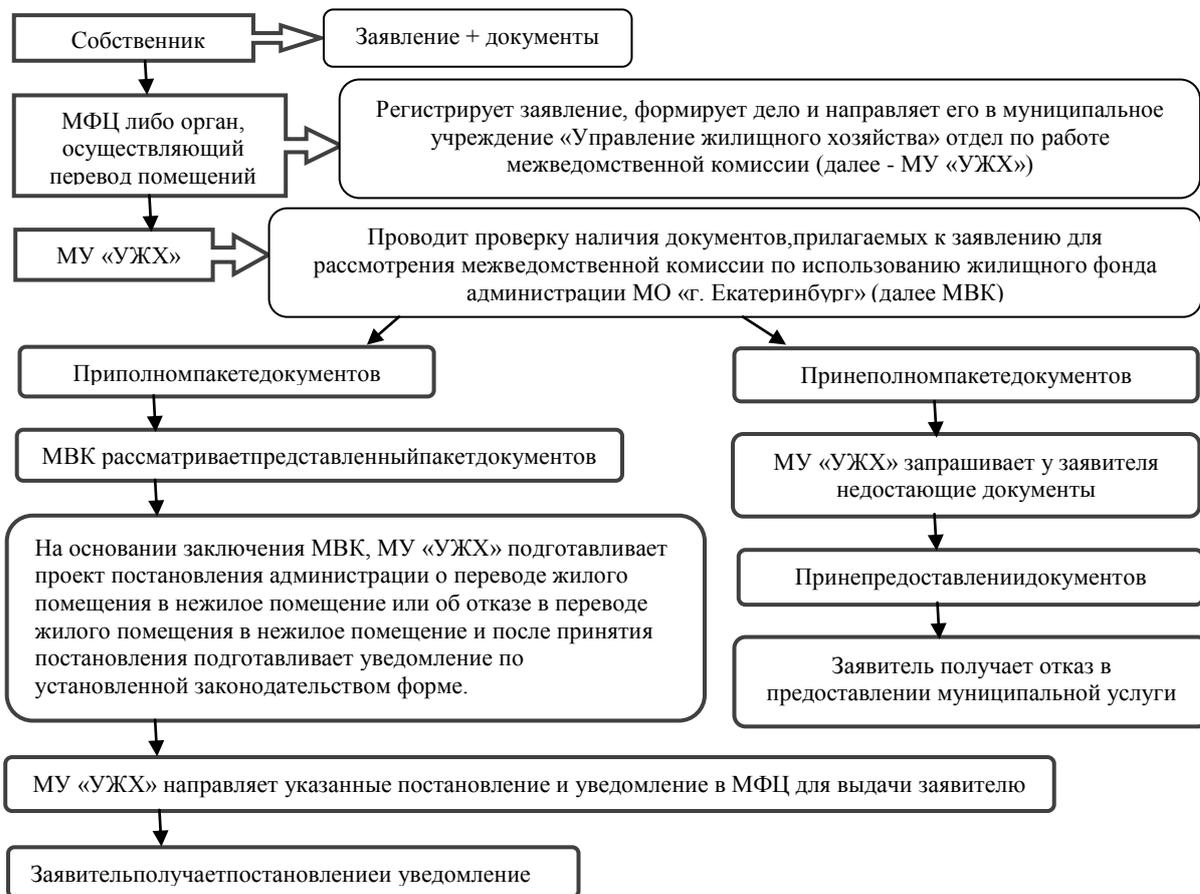


Рисунок 1 – Процедура перевода жилого помещения в нежилое

Необходимо помнить, что прибыль от такого помещения во многом зависит от расположения многоквартирного дома. Нужно заранее оценить автомобильный трафик, степень близости дома к метро и т.д.

После получения собственником постановления и уведомления о переводе жилого помещения в нежилое ему следует обратиться в администрацию района с заявлением о принятии помещения в эксплуатацию, а затем – в орган кадастрового учета для определения изменений кадастровых сведений о помещении. После этого собственник обращается в Управление Росреестра за внесением изменений в Государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав. Только после этого процедура является завершённой, и собственник может распоряжаться помещением.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 n 188-ФЗ (ред. от 31.12.2014).
2. Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2015) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015).

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ЧЕРНОВА М. С., КОЛЧИНА Н. В.
Уральский государственный горный университет

Перепланировка квартиры или иного жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости в технический паспорт жилого помещения. Нет никаких сомнений в том, что перепланировка квартиры сегодня – это насущная потребность, а не стремление следовать модным тенденциям. Ведь жильё, выстроенное по стандартам, часто крайне неудобно, и для того, чтобы жильцы чувствовали себя более комфортно, им приходится сносить стены и видоизменять общее расположение комнат. Поэтому главное предназначение перепланировки – сделать квартиру более комфортной и удобной для проживания.

Процедура перепланировки установлена Жилищным кодексом РФ. Она проводится по согласованию с органом местного самоуправления.

Заявитель обращается в орган, осуществляющий согласование, – администрацию района – и представляет необходимые документы:

- 1) заявление о перепланировке;
- 2) правоустанавливающие документы на перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки жилого помещения (проект подготавливает лицензированная организация);
- 4) технический паспорт перепланируемого жилого помещения, который готовит БТИ (срок изготовления – 14 дней);
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

По результатам рассмотрения соответствующего заявления выдается решение о согласовании или об отказе в согласовании, которое должно быть принято не позднее чем через 45 календарных дней со дня представления заявителем указанных документов. По результатам рассмотрения выдается решение о согласовании перепланировки жилого помещения, которое является основанием для проведения заявленных действий.

Отказ в согласовании перепланировки жилого помещения выдается в случае:

- 1) непредставления необходимых для согласования перепланировки документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта перепланировки жилого помещения требованиям законодательства [1].

Перепланировка не допускается:

- 1) без согласия собственника (владельца) жилья, а также при отсутствии согласия всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры;
- 2) если она приводит:
 - к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
 - ухудшению сохранности и внешнего вида фасада;
 - нарушению противопожарных устройств;
 - затруднению доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

На рисунке 1 отображён порядок действий при перепланировке жилого помещения [2]. После их выполнения процедура является законченной.

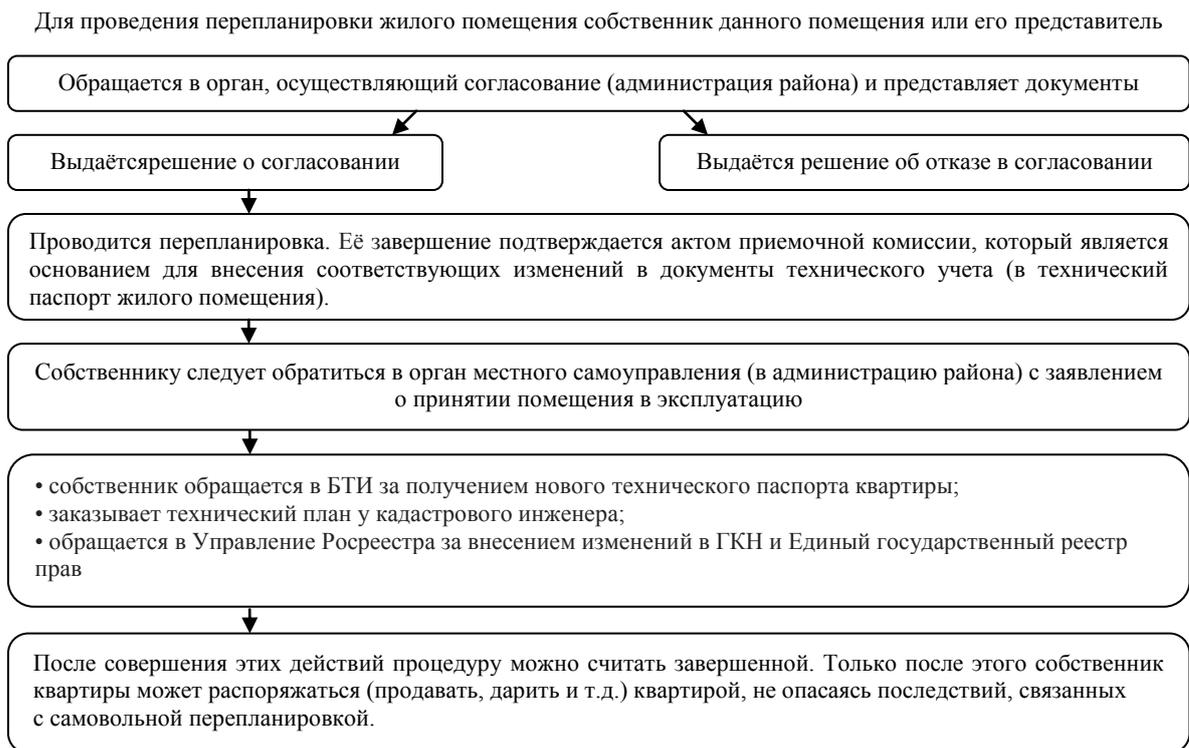


Рисунок 1 –Процедура перепланировки жилого помещения

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 28.02.2015) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015).

МОДЕРНИЗАЦИЯ УЧЕБНОГО ПРОЦЕССА В ВУЗАХ: ПУТЬ ОТ СПЕЦИАЛИТЕТА К БАКАЛАВРИАТУ НА ПРИМЕРЕ НАПРАВЛЕНИЯ «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»

ШАХОВА П. Е., СТАРИЦЫНА И. А.
Уральский государственный аграрный университет

В настоящее время в высших учебных заведениях РФ вместо существующего ранее направления дипломированного специалиста осуществляется переход на Болонскую двухуровневую систему образования: бакалавр – магистр. Эти программы обучения существенно отличаются, поэтому приравнять бакалавриат и специалитет невозможно.

Отличие между бакалавром и специалистом заключается в продолжительности обучения. Выпускник, освоивший основную образовательную программу высшего профессионального образования по направлению подготовки дипломированного специалиста (срок обучения – пять лет), подготовлен для продолжения образования в аспирантуре, а выпускник – бакалавр (срок обучения – четыре года) может продолжить обучение практически по любой более узкой специальности в течение ещё двух лет и получить степень магистра. При этом нужно принять во внимание то, что набор в магистратуру – конкурсный, то есть не все бакалавры станут магистрами. Таким образом, степень бакалавра можно охарактеризовать как базовое высшее образование, а степень магистра – как дальнейшую специализацию.

Бакалавр не может поступить в аспирантуру без магистратуры, тем самым ограничивается его возможность получить учёную степень кандидата наук. Следовательно, магистр – это учёная степень, а бакалавр – нет. Кроме того, чтобы бакалавр смог поступить в магистратуру, нужно чтобы на кафедре вуза был хотя бы один доктор наук. Доктор может взять на подготовку в магистратуру 4–5 выпускников-бакалавров, следовательно, чтобы обеспечить возможность поступления в магистратуру всей выпускаемой группе необходимо иметь в штате 3–4 доктора наук.

Структура общей трудоёмкости освоения основных образовательных программ бакалавриата выражается в зачётных единицах. Одна зачётная единица равна 36 академическим часам. За 4 года обучения бакалавры проходят 240 зачётных единиц, следовательно, трудоёмкость составляет 8640 часов. Для специалистов трудоёмкость выражается в количестве часов, они проходят 8100 часов теоретического обучения [1].

В плане бакалавров во многих дисциплинах предусмотрено меньшее количество часов, за исключением таких дисциплин как землеустроительное проектирование, картография, экономика землеустройства, автоматизированные системы проектирования в землеустройстве, экономико-математические методы и моделирование, основы землеустройства, основы градостроительства и планировка населенных мест, земельное право, оценка недвижимости [2].

Физическая культура ведётся вплоть до последнего курса в связи с внесением изменений В.В.Путина в Закон «О физической культуре и спорте». Имеются различия в дисциплинах, которые велись у специалистов, но не велись у бакалавров и наоборот [3].

Дисциплины, которые велись у специалистов, но не велись у бакалавров: русский язык и культура речи (60 ч); культурология (60 ч); социология (60 ч); психология и педагогика (60 ч); политология (90 ч); химия (100 ч); механика (80 ч); электротехника и электроника (80 ч); начертательная геометрия, инженерная графика (80 ч); основы садово-паркового хозяйства (50 ч); лесная таксация и лесоустройство (60 ч); защита почв от эрозии (110 ч).

Дисциплины, которые велись у бакалавров, но не велись у специалистов: основы кадастра недвижимости (216 ч); типология объектов недвижимости (108 ч); прикладная геодезия (144 ч); устройство территорий многолетних насаждений (180 ч); техническая инвентаризация объектов недвижимости (108 ч); устройство кормовых угодий (72 ч).

Все дисциплины бакалавриата у специалистов проходили как общие, но в меньшем объёме, то есть как отдельная тема или глава. Таким образом, несмотря на изучение специалистом профессиональных дисциплин, бакалавриат направлен на усиленное освоение профессиональных дисциплин, узко связанных со своим направлением, что является плюсом. Но широкий

спектр освоения остальных дисциплин не высок, что является минусом. Поэтому, чтобы стать специалистом в своем направлении, бакалавру необходимо продолжить обучение в магистратуре. При этом бакалавр может продолжить обучение практически по любой более узкой специальности, что тоже является большим плюсом. В связи с переходом на Болонскую систему образования Россия приблизилась к единому европейскому пространству высшего образования. И бакалавру с наличием диплома сейчас проще поступить в магистратуру в любой европейской стране.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ГОС ВПО по направлению подготовки дипломированного специалиста 650500 Землеустройство и земельный кадастр. М., 2000.
2. ФГОС ВПО по направлению подготовки 120700 Землеустройство и земельный кадастры (квалификация (степень) «бакалавр»). М., 2009.
3. Физическая культура. URL:<http://base.garant.ru/12157560>