

**НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ОТКРЫТЫЙ  
ИНСТИТУТ г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»**

**Факультет геодезии и кадастра**

**Инфраструктура пространственных данных  
и кадастр недвижимости**

**Материалы  
третьей межвузовской научно-практической конференции  
студентов и аспирантов  
5-6 марта 2015 г.**

*Под редакцией  
доктора технических наук Е. П. Тарелкина  
и профессора М. И. Потеева*

Санкт-Петербург  
2015

**УДК 378.147**  
**И74Н**

Рассматриваются общие вопросы проектирования инфраструктуры пространственных данных, кадастровой оценки земель, кадастровой деятельности и ведения кадастра недвижимости. Представленные в сборнике материалы составлены студентами ряда вузов Санкт-Петербурга в процессе освоения ими компетенций, связанных с подготовкой к научно-исследовательской и практической деятельности.

Для студентов, аспирантов и преподавателей технических направлений подготовки бакалавров и магистров в образовательных учреждениях высшего профессионального образования.

© НОИР, 2015.  
© ИКЦ, 2015.

## Предисловие редакторов

В настоящем сборнике публикуются материалы третьей межвузовской научно-практической конференции студентов и аспирантов “Инфраструктура пространственных данных и кадастр недвижимости”, состоявшейся 5-6 марта 2015 года в Санкт-Петербурге. Представленные в сборнике статьи составлены студентами вузов Санкт-Петербурга в процессе освоения ими компетенций, связанных с подготовкой к научно-исследовательской и практической деятельности.

Конференция, материалы которой публикуются в настоящем сборнике, является межвузовской. В ней приняли участие:

Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург (НОИР);

Национальный минерально-сырьевой университет «Горный»;

Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Академии Генеральной прокуратуры;

Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации (Северо-Западный филиал) (РПА);

Национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики (НИУ ИТМО);

Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПб ГАУ);

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ);

ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственного торгово-экономический университет».

Сборник имеет два основных раздела: “Инфраструктура пространственных данных” и “Кадастр недвижимости”.

В первом разделе содержатся материалы, посвященные особенностям топографо-геодезических работ, выполняемых в некоторых частных случаях (материалы М. Баташова, Д. Журавлева, Л. Мироненко, В. Мухаметшина, М. Мухаметшиной). Две работы (А. Бережкова, А. Ряписова и П. Демидовой) посвящены использованию информационных технологий в дополнительном профессиональном образовании в сфере инженерных изысканий.

Во втором разделе сборника содержатся материалы, связанные непосредственно с кадастровой деятельностью. В них затронуты вопросы кадастровой оценки земельных участков (А. Аслаханов, В. Павлова, Е. Быкова, К. Сеньковская), их межевания (А. Войнова, И. Сафронова), кадастрового учета объектов недвижимости (Д. Иванов, И. Кирилочкин, А. Мирзоева, А. Шарый, Д. Штода, Е. Кузьмин), создания схем

зонирования земель (Я. Тимофеева), правовые и экономические вопросы в сфере недвижимости (Г. Харьковский, М. Андреева, Т. Переверзева, А. Овчинникова, Е. Тарасова, П. Тарасова, Т. Степанова, Е. Ланцова).

Мы надеемся, что наши выпускники будут востребованы, прежде всего, в органах государственного и муниципального управления. В настоящее время в этих органах специалисты по землеустройству и кадастрам практически отсутствуют. А как можно управлять территориями без научно подготовленной информации о пространственно-временном расположении объектов на местности, происходящих на ней явлений природного и техногенного характера?

На основе этой же информации осуществляют свою деятельность и развиваются такие отрасли народного хозяйства, как архитектура, строительство, навигация (например, система ГЛОНАСС), военное дело, кадастровая деятельность, лесное хозяйство, управление предупреждением и ликвидацией чрезвычайных ситуаций и многие другие.

Информация о пространственно-временном расположении объектов на поверхности Земли, возникновении и развитии на ней явлений природного и техногенного характера в настоящее время представляется на объединенных общей идеей, замыслом, целью электронных картах. Они представляют собой геоинформационные системы (ГИС), компилирующие послойно информацию о местности, объектах и явлениях природного и техногенного характера. Визуализация этой информации позволяет выйти на качественно новый уровень управления общества.

Возможности ГИС моделировать возникновение и развитие наводнений, оползней, прорывов нефтепроводов, снежных заносов, аварий, катастроф экологического характера и т.п., - являются уникальными.

Работа по внедрению ГИС в управление территориями наиболее чётко и последовательно идёт в рамках создания муниципальных и региональных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности. Здесь колоссальный фронт интересной и значимой для государства работы, ибо такие системы только начинают создаваться. Именно это придаёт нам уверенность в востребованности знаний, которые получают наши студенты и слушатели курсов повышения квалификации.

***Е. П. Тарелкин, доктор технических наук,  
декан факультета геодезии и кадастров  
М. И. Потеев, кандидат технических наук, профессор,  
профессор кафедры землеустройства и кадастров,  
заслуженный работник высшей школы Российской Федерации***

# **Инфраструктура пространственных данных**

*М. Баташов*

## **Метод «свободной станции» и его использование при строительстве многоэтажных домов**

Быстрый рост городов с увеличивающимся количеством городского населения создал огромную потребность в строительстве жилищ. Так как в городах стремятся к наиболее рациональному и экономному использованию земельных площадей, малоэтажное строительство в них стало не особо актуальным. Именно поэтому строительство многоэтажных домов постепенно вытесняет строительство малоэтажных домов. Этот вид строительства актуален, то есть необходим и востребован как в России, так и во всем мире. Особенно это касается крупных городов, таких как Санкт-Петербург.

У многоэтажных жилых построек существует множество преимуществ. В основном это преимущества экономического и хозяйственного типа. Одним из таких преимуществ является то, что для строительства многоэтажного дома требуется сравнительно небольшая площадь. Но, благодаря большому количеству этажей, в одном таком доме можно создать десятки и даже сотни квартир.

При строительстве многоэтажных домов целесообразно использовать метод «свободной станции» [1]. Он состоит в том, что геодезический прибор в процессе измерений устанавливают в точке, у которой положение оптимально для координирования и ориентирования прибора, а также для передачи проектных значений координат и высот на выносимые точки. Обычно же прибор располагают над центром исходного или определяемого геодезического пункта.

На всех этапах строительства многоэтажного жилого дома проводится геодезическое сопровождение [2]. Его основной задачей является обеспечение соответствия геометрических параметров и места размещения возводимого здания, его конструкций и элементов, инженерных коммуникаций проектным с

учетом допусков, предусмотренных строительными нормами и правилами, а также стандартами и техническими условиями.

Геодезическое сопровождение строительства начинается с геодезической основы, разбивки и закрепления контуров котлована, выноса в натуру осей здания, передачи осей и высот на монтажные горизонты. Оно заканчивается контролем точности геометрических параметров элементов строительства и исполнительной геодезической съемкой объекта.

Для геодезического сопровождения строительства многоэтажного жилого дома при использовании метода «свободной станции» используют различные геодезические приборы, в частности тахеометры. В каждом конкретном случае конкретный тип прибора выбирают, исходя из сравнительного анализа технических характеристик имеющихся тахеометров.

Метод «свободной станции» был использован автором для производства геодезических работ при строительстве кирпично-монолитного жилого дома в микрорайоне Санкт-Петербурга «Новый Оккервиль».

#### ***Список использованной литературы***

1. Инженерная геодезия: Учебник для вузов / Е. Б. Ключин, М. И. Киселев, Д. Ш. Михелев, В. Д. Фельдман / Под ред. Д. Ш. Михелева. - 4-е изд., испр. - М.: Издательский центр «Академия», 2004. - 480 с.
2. Пособие по геодезическому обеспечению строительства / В. А. Шинкевич, Н. К. Тихонюк. – СПб., 2011. – 238 с.
- 3 Тарелкин Е. П. Геодезия : учебное пособие / Е. П. Тарелкин, А. Ф. Блинов. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 181 с.

***А. Бережков***

#### **Программное обеспечение информационно-образовательной среды саморегулируемой организации**

Согласно Федеральному закону «О саморегулируемых организациях» [1], одной из их основных функций является организация профессионального обучения и аттестация работников их членов. При этом речь идет о дополнительном профессиональном образовании. Если саморегулируемая

организация (СРО), как юридическое лицо, проводит деятельность по дополнительному профессиональному образованию, то она должна иметь необходимые лицензии и аккредитацию [2].

При реализации дополнительных профессиональных программ организацией может применяться форма организации образовательной деятельности, основанная на модульном принципе представления содержания образовательной программы и построения учебных планов, использовании различных образовательных технологий, в том числе дистанционных образовательных технологий и электронного обучения [3].

Как показывает опыт, в современных условиях для освоения дополнительных профессиональных программ особенно перспективным является использование дистанционных образовательных технологий и электронного обучения. При этом все слушатели в течение всего периода обучения должны быть обеспечены индивидуальным неограниченным доступом к одной или нескольким электронно-библиотечным системам (электронным библиотекам) и к электронной информационно-образовательной среде организации. Электронно-библиотечная система (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда должны обеспечивать возможность работы с ними везде, где имеется доступ к интернету.

Согласно последней версии Федерального государственного образовательного стандарта, **электронная информационно-образовательная среда** организации должна обеспечивать:

- доступ к учебным планам, рабочим программам дисциплин (модулей), практик, к изданиям электронных библиотечных систем и электронным образовательным ресурсам, указанным в рабочих программах;
- фиксацию хода образовательного процесса, результатов промежуточной аттестации и результатов освоения основной образовательной программы;
- проведение всех видов занятий, процедур оценки результатов обучения, реализация которых предусмотрена с применением электронного обучения, дистанционных образовательных технологий;
- формирование электронного портфолио обучающегося, в том числе сохранение работ обучающегося, рецензий и оценок на эти работы со стороны любых участников образовательного процесса;

- взаимодействие между участниками образовательного процесса, в том числе синхронное и (или) асинхронное взаимодействие посредством интернета.

К числу основных принципов построения информационно-образовательной среды организации, осуществляющей обучение по дополнительным профессиональным программам, относится также и то, что функционирование электронной информационно-образовательной среды должно:

- обеспечиваться соответствующими средствами информационно-коммуникационных технологий и квалификацией использующих и поддерживающих ее работников;

- соответствовать законодательству Российской Федерации [4, 5].

Отмеченные принципы были использованы при проектировании (с участием автора) электронной информационно-образовательной среды Саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство по содействию развитию инженерной изыскательской деятельности «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада». Спроектированная среда имеет две основные составляющие: базу данных о профессиональных квалификациях сотрудников организаций, входящих в СПО, и образовательные разделы сайта СПО [6].

Вторая составляющая разрабатывалась с использованием эталонной модели для обмена учебными материалами SCORM (*Sharable Content Object Reference Model*) [7, 8]. Модель представляет собой сборник спецификаций и стандартов для систем дистанционного обучения. SCORM содержит требования к организации учебного материала. Модель обеспечивает совместимость компонентов и возможность их многократного использования. При использовании модели учебный материал представляется блоками, которые могут проектироваться с применением самых разнообразных средств и включаться в разные учебные курсы. Сама модель построена с использованием расширяемого языка разметки XML (*eXtensible Markup Language*).

При разработке системы в целом была использована методика SCRUM/Scrum [9]. Она предназначена для управления проектами и применяется при разработке разнообразных информационных систем. Scrum обеспечивает качественный контроль результатов разработки на всех этапах, учет функциональных требований и оптимизацию процесса разработки.

Для поддержки и развития системы использован фреймворк *Yii* [10]. Он является одним из наиболее популярных фреймворков в России и позволяет:

- доказательно выстраивать логику проекта;
- использовать стандартные процедуры работы с базой данных;
- проектировать каждый модуль системы отдельно;
- использовать готовые модули;
- документировать коды и взаимодействовать с ними с использованием методологии SCRUM;
- отделить серверную часть системы (контроллер, модель) от клиентской части (представление).

SCRUM позволяет выделить и отдельно проектировать следующие подсистемы:

- подсистема информационных материалов;
- библиотека;
- подсистема дистанционных курсов;
- подсистема семинаров;
- подсистема тестирования;
- подсистема отчетов.

Подсистема материалов включает в себя ленту новостей, рекламные материалы, баннеры и другую информацию.

В библиотеке хранятся книги, журналы, авторефераты, изображения, карты и мультимедиа ресурсы в электронном формате. Если эти материалы находятся в открытом доступе, то пользователю предоставляется возможность сохранить их на локальном компьютере. Если же такой возможности нет, то можно приобрести книгу или материал в онлайн-магазине.

Подсистема дистанционных курсов включает в себя лекции, тесты-тренажеры, аттестующие тесты. Подсистема семинаров является отдельным логическим разделом системы. Она предоставляет пользователям возможность знакомиться с материалами проведенных и проводимых семинаров по повышению квалификации или переподготовке. Подсистема дистанционных курсов и подсистема семинаров включают в себя дистанционную систему регистрации на проводимые мероприятия.

Особое внимание уделено подсистеме тестирования, так как результаты тестирования предназначены для обеспечения аттестации специалистов на допуск к работам по инженерным

изысканиям, оказывающим влияние на безопасность особо опасных и технически сложных объектов капитального строительства.

Подсистема отчётов обеспечивает вывод информации о результатах обучения на принтер или экран. Она позволяет администраторам просматривать результаты тестирования, вести мониторинг процесса обучения, составлять списки, вычислять статистические показатели и т. п.

Естественно, все эти подсистемы связаны между собой.

Использование средств, описанных выше, соответствует основным принципам *agile*-манифеста [11]. На стадии проектирования системы использование методологии SCRUM позволяет учитывать функциональные требования и оптимизировать процесс разработки. Фреймворк является каркасом системы, который по мере необходимости, может расширяться за счёт добавления новых модулей.

#### ***Список использованных источников***

1. Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ (в ред. от 25.06.2012) «О саморегулируемых организациях».
2. Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации".
3. Приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 1 июля 2013 г. № 499 "Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам".
4. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».
5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
- 6 «Некоммерческое партнерство по содействию развитию инженерной изыскательской деятельности «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада» [Электронный ресурс] ([www.izisk.spb.org](http://www.izisk.spb.org)).
7. Стандарт SCORM и его применение: электронный ресурс. Компьютерный центр НИУ ИТМО, 2014. <http://cccp.ifmo.ru/scorm/>.
8. Sharable content object reference model (SCORM®). 2-d edition overview. Advanced distributed learning (ADL), 2004. [http://www.eifell.org/publications/standards/elearning-standard/scormoverview/english\\_release](http://www.eifell.org/publications/standards/elearning-standard/scormoverview/english_release).

9. Scrum и XP [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://scrum.org.ua/wp-content/uploads/2008/12/scrum\\_xp-from-the-trenches-rus-final.pdf](http://scrum.org.ua/wp-content/uploads/2008/12/scrum_xp-from-the-trenches-rus-final.pdf) (дата обращения: 04.03.2015).
10. Молодежный Научно-Технический Вестник [Электронный ресурс]: Сравнение PHP фреймворков: Yii, CakePHP, CodeIgniter. – Режим доступа <http://sntbul.bmstu.ru/doc/724263.html> (дата обращения: 04.03.2015).
11. Agile-манифест разработки программного обеспечения [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://www.agilemanifesto.org/iso/ru/> (дата обращения: 04.03.2015).

*Д. Журавлев*

### **Методика контроля качества геодезических измерений (на примере НПП "БЕНТА")**

Одной из важнейших задач развития Научно-производственного предприятия «БЕНТА» является повышение качества топографо-геодезических работ. Для этого, в частности, необходимо строго придерживаться методики контроля топографо-геодезических работ.

Основными видами контроля, применяемые для определения качества топографо-геодезических работ являются [1]:

- Самоконтроль (проверка работы самим исполнителем в процессе её выполнения и подготовки материалов к сдаче по окончании работы).
- Входной контроль (проверка соблюдения установленных методик при выполнении топографо-геодезических).
- Полевой контроль работ (выезд на объект начальника партии для выполнения контрольных измерений).
- Приёмка выполненных работ и готовой продукции.

Повышению качества топографо-геодезических работ способствует также использование новейших методов сбора геопространственной информации о местности. К ним, в частности, относится режим *RTK (Real Time Kinematic* — «кинематика в реальном времени») и воздушное лазерное сканирование местности.

Самым современным методом сбора геопространственной

информации является воздушное лазерное сканирование местности [2]. Его суть заключается в измерении множества точек, принадлежащих земной поверхности и объектам, расположенным на ней, с помощью лазерного сканера. Последний называют лидаром (от англ. *LIDaR – Laser Indetification, Detection and Ranging*). Его устанавливают непосредственно на борту какого-либо воздушного судна.

Пространственная ориентация комплекса во время аэросъемочных работ осуществляется методом прямого геопозиционирования. При использовании этого метода положение и ориентацию воздушного судна и установленного на нем лидара определяют в режиме реального времени с помощью *GNSS*-приемников (*GPS* и ГЛОНАСС) и инерциальной навигационной системы. Одновременно с воздушным лазерным сканированием производят цифровую аэрофотосъемку.

Результатом воздушного лазерного сканирования является трёхмерная точечная модель земной поверхности в заданной системе координат и набор цифровых аэрофотоснимков с известными элементами внешнего ориентирования. Точность определения координат этим методом достаточно высокая.

#### **Список использованных источников**

1. Авакян В. В. Прикладная геодезия: технологии инженерно-геодезических работ / В. В. Авакян. – М. : Издательство Амалданик, 2012. – 330 с.
2. Сайт ООО "Инженерная геодезия" (Ростов-на-Дону, *georostov.ru*)
3. Тарелкин Е. П. Геодезия : учебное пособие / Е. П. Тарелкин, А. Ф. Блинов. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 181 с
4. Тарелкин Е. П. Высшая геодезия : учебное пособие / Е. П. Тарелкин, Н. Е. Трачук. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 134 с.
5. Петушков А. В. Спутниковые системы и технологии позиционирования : учебное пособие / А. В. Петушков, Е. П. Тарелкин. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 88 с.

## **Задачи производства инженерно-геодезических изысканий для строительства Морского терминала в МП «Приморск»**

Сформулируем задачи, которые необходимо решить при производстве инженерно-геодезических изысканий для строительства Морского терминала в МП «Приморск».

Инженерно-геодезические изыскания являются обязательной и неотъемлемой частью при проектировании строительства любых зданий и сооружений [1]. Только проведение инженерных изысканий способно дать необходимую информацию о деформационных и прочностных характеристиках грунтов, служащих основанием под строительство объекта, топографических и иных особенностях осваиваемой территории, геологических, гидрологических и экологических характеристик площадки под планируемую застройку.

Различают инженерные изыскания: площадные (для строительства населенных пунктов, промышленных предприятий, аэропортов и т. п.) и линейные (для строительства дорог, ЛЭП, трубопроводов). Инженерно-геодезических изыскания для строительства Морского терминала в МП «Приморск» относятся к линейным изысканиям. Они выполняются для строительства трубопровода для перекачки нефти.

Трубопроводный транспорт в России получил интенсивное развитие во второй половине XX века. В настоящее время по таким показателям, как удельный вес и объём грузопотоков, магистральные трубопроводы уверенно обогнали водный и железнодорожный транспорт. Толчком для масштабного развития сети трубопроводного транспорта стало освоение новых, удалённых месторождений. Поэтому с каждым годом растут не только объёмы перекачек, но и длина трубопроводов, их диаметр, мощность и рабочее давление.

Нефть и нефтепродукты являются на сегодняшний день важнейшим продуктом экспорта Российской Федерации. Чтобы обеспечить быструю и качественную обработку грузов, в нашей стране строятся терминалы по приёму и передаче нефтепродуктов. Важнейшими составляющими таких сооружений являются защитные устройства.

В процессе производства инженерно-геодезических изысканий для строительства Морского терминала в МП «Приморск» необходимо решить следующие задачи [2]:

1) проанализировать физико-географическую и экономическую характеристику района работ;

2) проанализировать и обследовать существующую планово-высотную основу;

3) оптимизировать эффективность решения задачи, время, цену, точность, надёжность и достоверность получения требуемого конечного результата;

4) выбрать оборудование, предусмотренное проектом на основании сравнения всех технических характеристик, соотношения цены и качества;

5) составить проект выполнения камеральных работ при изысканиях на объекте;

6) рассчитать сметную стоимость топографо-геодезических работ по справочнику базовых цен на инженерные изыскания для строительства;

7) учесть все действующие технические инструкции, наставления и правила по охране труда при выполнении топографо-геодезических работ.

Проект в целом будет содержать следующие разделы: введение, анализ исходной информации, технический проект геодезического обеспечения строительства объекта, экономическое обоснование геодезических работ, требования техники безопасности при выполнении геодезических работ, заключение.

В описываемом проекте будет рассмотрена технология создания топографического плана объекта масштаба 1:500, подробно описана камеральная обработка участка и анализ современных геодезических приборов, а также необходимое программное обеспечение.

### ***Список использованной литературы***

1. Инженерная геодезия: Учебник для вузов / Е. Б. Ключин, М. И. Киселев, Д. Ш. Михелев, В. Д. Фельдман / Под ред. Д. Ш. Михелева. - 4-е изд., испр. - М.: Издательский центр «Академия», 2004. - 480 с.

2. Пособие по геодезическому обеспечению строительства / В. А. Шинкевич, Н. К. Тихонюк. – СПб., 2011. – 238 с.
3. Тарелкин Е. П. Геодезия : учебное пособие / Е. П. Тарелкин, А. Ф. Блинов. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 181 с
4. Петушков А. В. Спутниковые системы и технологии позиционирования : учебное пособие / А. В. Петушков, Е. П. Тарелкин. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 88 с.

***В. Мухаметшин***

### **Особенности инженерно-геодезических изысканий для проектирования газопроводов**

Российская Федерация располагает самыми крупными в мире запасами природного газа. Их объём, на начало 2013 года, оценивался Минприроды России в 48,8 *трлн куб. м*. Для транспортировки газа от мест добычи к местам потребления сооружают трубопроводы. Их длина доходит до нескольких тысяч километров. Трубопроводы такой протяжённости пересекают огромное количество разнообразных естественных и искусственных препятствий: малых и больших рек, водохранилищ, озёр, глубоких болот, автомобильных и железных дорог.

Основными элементами газотранспортной системы являются магистральные газопроводы, газокomppressorные и газораспределительные станции.

В зависимости от рабочего давления газа, магистральные газопроводы делятся на два класса:

- первый - при рабочем давлении от 2,5 до 10,0 *МПа* включительно;
- второй - при рабочем давлении от 1,2 до 2,5 *МПа* включительно.

Требуемое давление газа в газопроводе поддерживают газокomppressorные станции. Понижение давления газа до уровня, необходимого потребителям, обеспечивают газораспределительные станции, располагаемые в конечных пунктах магистрального газопровода.

Функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения по обеспечению строительства газопровода отражают в проектной документации. Она содержит

соответствующие текстовые и графические материалы. Разработку проектной документации предваряет проведение комплекса инженерно-геодезических изысканий. В результате их проведения получают топографо-геодезические материалы, а также информацию о ситуации, рельефе местности (в частности, дна водоемов), существующих зданиях и сооружениях, других элементах планировки. Эти материалы необходимы для комплексной оценки природных и техногенных условий территории строительства и обоснования проектирования.

Инженерно-геодезические изыскания, предваряющие разработку проектной документации по обеспечению строительства газопровода, включают в себя следующие виды работ [1]:

- развитие опорных геодезических сетей;
- создание инженерно-топографических планов и профилей;
- создание топографической основы и получение геодезических данных для выполнения других видов инженерных изысканий;
- обновление топографических и инженерно-топографических планов;
- создание и ведение геоинформационных систем;
- создание и обновление тематических карт, планов и атласов специального назначения.

Естественно, каждый из этих видов работ имеет много общего по сравнению с проектированием любых других объектов строительства. Например, всегда инженерно-геодезические работы проводятся на основании соответствующего проекта. Они всегда требуют взвешенного, технически и экономически обоснованного решения, выбора и обоснования выбора технических средств и методик выполнения геодезических работ. Последние всегда должны обеспечивать получение необходимых материалов с требуемой точностью.

Но в случае проектирования газопроводов указанные виды работ имеют и свои особенности. Автору статьи пришлось столкнуться с ними при проведении инженерно-геодезических изысканий для строительства магистрального газопровода от Пеляткинского газоконденсатного месторождения до города Дудинка. В частности, принимал участие в проведении инженерно-геодезических изысканий для проектирования подводных переходов газопровода первого класса [2].

### ***Список использованных источников***

1. Подшивалов В. П. Инженерная геодезия: Учеб. / В. П. Подшивалов, М. С. Нестеренок.- Минск: Вышэйшая школа, 2011.- 463 стр.
2. Инженерная геодезия. Геодезическое обеспечение строительства и эксплуатации морских и воднотранспортных сооружений: Учеб. пособие [электронный ресурс] / В. С. Ермаков и др.- СПб.: СПбГТУ, 2001.- 72 стр.
3. Тарелкин Е. П. Геодезия : учебное пособие / Е. П. Тарелкин, А. Ф. Блинов. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 181 с
4. Петушков А. В. Спутниковые системы и технологии позиционирования : учебное пособие / А. В. Петушков, Е. П. Тарелкин. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 88 с
5. Гомзяков А. В. Геоморфология с основами геологии : учебное пособие / А. В. Гомзяков, М. С. Захаров. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2014. – 188 с.

***М. Мухаметшина***

### **Использование спутниковых технологий для гидрографических исследований**

Спутниковая геодезическая сеть референчных станций Санкт-Петербурга на основе спутниковых технологий ГЛОНАСС/GPS/Galileo предназначена для формирования спутникового навигационного пространства в Санкт-Петербурге и прилегающих к нему территориях Ленинградской области. В пределах этого пространства спутниковые технологии обеспечивают возможность определения координат собственного местоположения мобильного или стационарного объекта в режимах постобработки данных и работы в реальном масштабе времени. Для этого необходимо, чтобы объект позиционирования был оснащен соответствующей навигационной спутниковой аппаратурой.

Совокупность приёмов и методов получения плановых координат и высот точек местности с использованием спутниковой системы навигации посредством получения поправок с базовой

станции, принимаемых аппаратурой пользователя во время съёмки, называют *технологией RTK* (англ. *Real Time Kinematic* — дословно «кинематика реального времени») [1].

RTK-поправки от сети базовых станций передаются на приёмник через интернет посредством GPRS/CDMA сигналов.

К основным преимуществам RTK относятся:

- оперативное определение координат с точностью до нескольких сантиметров по всем трём осям;
- непродолжительное время измерений;
- высокая производительность работ.

Применение спутниковых технологий при проведении гидрографических исследований позволяет не только повысить точность плановой привязки в удалённых районах, например, Мирового океана, но и проводить промерные работы в прибрежной зоне с требуемой точностью без необходимости развертывания специализированных радионавигационных и радиогеодезических систем [2].

Спутниковые технологии позволяют не только обеспечить высокоточное место определение, но и дают возможность определять пространственную ориентацию подвижного объекта путём определения мгновенного значения углов курса, крена и дифферента. Это особо важно для площадной съёмки рельефа дна с использованием таких современных средств позиционирования, как многолучевые эхолоты [3].

К основным задачам съёмки рельефа дна относятся:

- определение объёмов планируемых и выполненных дноуглубительных работ;
- обеспечение объектов гидротехнического строительства достоверными данными о характере рельефа дна;
- выявление величины и интенсивности заносимости судоходных объектов морских путей;
- контроль качества гидротехнического строительства;
- поиск подводных объектов и определение их линейных характеристик.

Автор принимала участие в проведении гидрографических работ в Санкт-Петербурге на реке Фонтанка, на участке ниже моста Белинского, напротив дома № 9. Длина реки составляет 6,7 км, максимальная ширина 70 м, максимальная глубина, измеренная в районе работ, 3,4 м.

Съёмка рельефа дна в целом включала в себя следующий комплекс работ:

- проведение поверочных тестов и испытаний аппаратуры перед началом работ и после их завершения;
- калибровка гидрографического комплекса после установки на промерном катере
- планомерное покрытие района съёмки основной системой промерных галсов;
- измерение скорости звука в воде;
- полевая проверка и оценка качества рабочих материалов;
- камеральная обработка.

#### ***Список использованных источников***

1. Серапинас Б. Б. Глобальные системы позиционирования. — Издание 3-е, исправленное и дополненное. — Москва: ИФК «Каталог», 2002. - 106 с.
2. Фирсов Ю. Г. Применение спутниковых радионавигационных систем в гидрографии: Учебное пособие. – СПб.: изд-во ГМА, 2008. – 218 с.
3. Фирсов Ю. Г. Основы гидроакустики и использования морских сонаров: Учебное пособие. - СПб.: Нестор –История, 2010. – 348 с.
4. Петушков А. В. Спутниковые системы и технологии позиционирования : учебное пособие / А. В. Петушков, Е. П. Тарелкин. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 88 с.

***А. Ряписов, П. Демидова***

### **База данных о профессиональных квалификациях специалистов по инженерным изысканиям и её функционирование**

Опишем базу данных (БД) о профессиональных квалификациях специалистов по инженерным изысканиям, спроектированную для Саморегулируемой организации “Некоммерческое партнерство по содействию развитию инженерной изыскательской деятельности “Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада” ([www.izisk.org](http://www.izisk.org)). База является одним из основных элементов автоматизированной системы управления

информационно-образовательной средой (АСУ ИОС) системы дополнительного образования и аттестации сотрудников организации. Проанализируем первые результаты, полученные при наполнении БД информацией.

В соответствии с техническим заданием на проектирование БД, перечень полей основной информации, хранимой в БД, включает 30 позиций. К их числу, кроме личных данных и данных об организации, в частности, относятся:

- форма последнего повышения квалификации;
- год последнего повышения квалификации;
- вид документа, подтверждающего последнее повышение квалификации;
- вид профессиональной переподготовки;
- год профессиональной переподготовки;
- вид документа, подтверждающего профессиональную переподготовку;
- время последней аттестации;
- вид документа, подтверждающего последнюю аттестацию;
- вид работ по инженерным изысканиям.

В системе имеется фильтр, обеспечивающий выборку по основному числу полей информации, хранимой в системе. Информационная система выполняет подсчёты ряда практически важных показателей, например, число сотрудников:

- прошедших повышение квалификации в указанном году;
- прошедших переподготовку в указанном году;
- прошедших аттестацию в указанном году;
- нуждающихся в повышении квалификации в предстоящем году;
- нуждающихся в переподготовке в предстоящем году;
- нуждающихся в аттестации в предстоящем году;
- выполняющих заданный вид работ по инженерным изысканиям.

Предусмотрено, что программа может выводить отчёты на печать или преобразовать их в формат *PDF* для сохранения на локальном компьютере. Она автоматически напоминает о сотрудниках, которым необходимо пройти повышение квалификации, переподготовку или аттестацию в предстоящем году.

Система разработана с использованием *MySQL Enterprise Edition* [1]. Это позволит довести размер базы данных до сотен гигабайт и использовать БД одновременно несколькими сотнями пользователей. При этом БД обладает такими свойствами, как масштабируемость, надёжность, безопасность, высокая производительность, удобство в работе.

Доступ к базе данных, реализован в виде системы управления базой данных (СУБД), написанной на языке PHP с использованием фреймворка *Yii*. Такая реализация позволяет не только предоставлять доступ к данным, но и организовывать работу с ними (поиск, изменение, добавление, удаление и т. п.). СУБД позволяет визуализировать информацию для мониторинга состояния квалификаций сотрудников в виде графиков, диаграмм, таблиц.

На первом этапе практического использования спроектированной базы в неё введена информация по 135 организациям из 140 – входящих в СРО НП “Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада”. При этом общее число учтённых сотрудников составило 852 человек.

При обработке введенной информации средствами БД установлено, что из учтённых 852 сотрудников:

имеют высшее профессиональное образование 739;

имеют среднее профессиональное образование 113;

имеют учёные степени 15 (из них два доктора наук, 13 - кандидаты);

выполняют изыскания:

- инженерно-геодезические 740,

- инженерно-геологические 395,

- инженерно-экологические 258,

- инженерно-геотехнические 145,

- инженерно-гидрометеорологические 121;

выполняют обследование состояния грунтов основания зданий и сооружений 230.

Из 852 сотрудников, о которых информация уже введена в базу данных, 403 сотрудника (то есть половина) за последние пять лет повышения квалификации не проходили и, следовательно, являются первыми кандидатами для зачисления в слушатели семинара.

Очень важным выводом из результатов обработки информации, введённой в БД, является заключение о том, что при формировании программы занятий семинара “Инженерные изыскания для строительства” больше всего занятий должно быть посвящено инженерно-геодезическим изысканиям. И намного меньше занятий должно быть связано с проблемами инженерно-гидрометеорологических и инженерно-геотехнических изысканий.

С помощью БД определено наличие в Партнёрстве высококлассных специалистов по конкретным направлениям деятельности. Из них 15 имеют учёные степени. Они могут быть использованы в образовательном процессе и при проведении научных исследований.

***Список использованных источников***

1 <http://www.oracle.com/us/products/mysql/mysqlenterprise/overview/index.html>2

# Кадастр недвижимости

*А. Аслаханов, В.А. Павлова*

## **Социальная значимость кадастровой оценки недвижимости**

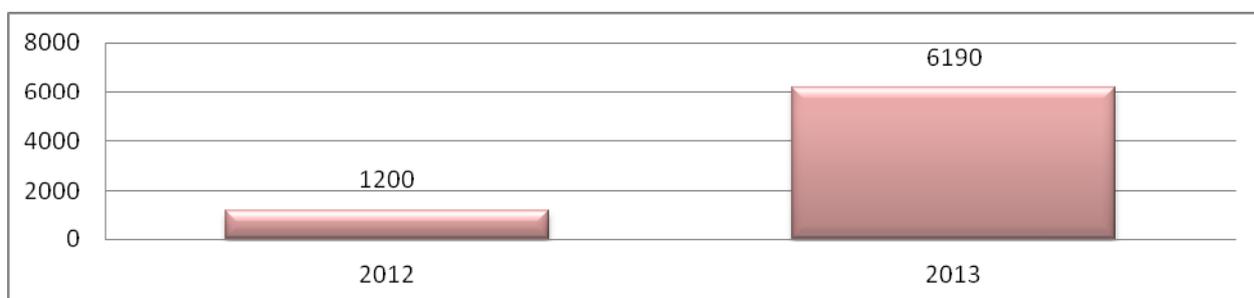
В настоящее время вектор осознания понятия «кадастровая стоимость» смещается в экономическое пространство и формирует понимание кадастровой стоимости как экономической категории. Вследствие этого понятие «кадастровая стоимость» теперь определяется в документах, регламентирующих оценочную, а не кадастровую деятельность. Так, в 2007 году понятие «кадастровая стоимость» было определено в Федеральном стандарте оценки [1] следующим образом: «при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки».

В приведённом определении отразилось стремление дать содержательное наполнение и отразить экономический смысл кадастровой стоимости, подчеркнуть её связь с рыночной стоимостью, обратить внимание на цели её определения. Это попытка, с одной стороны, увязать кадастровую стоимость с рыночной стоимостью, на формирование которой влияют условия и закономерности рынка недвижимости, с другой, подчинить её иному закону: «установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки».

Новым этапом в развитии нормативно-правового обеспечения кадастровой оценки стали изменения, введённые в 2010 году в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» [2]. Для реализации этих изменений приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 утверждён Федеральный стандарт оценки [3]. Согласно этому стандарту, кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется на основе математического моделирования, а для сложных объектов может быть применена индивидуальная методика. При построении моделей оценки оценщики используют информацию о сложившемся уровне рыночных цен на рынке недвижимости.

Ранее оспаривание кадастровой оценки было возможно только путём обращения в суд. С 2012 года законодательством предусмотрена возможность досудебного оспаривания. Для этого при территориальных органах Росреестра созданы специальные комиссии, в которые входят представители, как органов власти, так и профессионального сообщества оценщиков. Таким образом, в процессе кадастровой оценки недвижимости существенно возрастает роль местных органов самоуправления и саморегулируемых организаций оценщиков.

Анализ данных показывает, что объём земельных платежей каждые пять лет удваивается. Следовательно, цена ошибки кадастрового оценщика (либо других участников этой деятельности) также постоянно возрастает.



*Рис. 1. Количество судебных процессов по оспариванию результатов кадастровой оценки земель*



*Рис. 2. Количество случаев оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях*

К сожалению, качество результатов кадастровой оценки не является достаточно высоким. Об этом свидетельствует постоянный рост исков по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки земель либо актов органов власти субъектов Российской Федерации, их утвердивших, как в судах (рис. 1), так и в комиссиях (рис. 2).

Результаты оценки недвижимости, их справедливость и обоснованность, сопоставимость стоимости объектов недвижимости с различными характеристиками между собой, на основе которых будет формироваться налогообложение, в ближайшем будущем могут стать более болезненными для собственников, землевладельцев, землепользователей, чем неточности и ошибки земельного налогообложения.

### ***Список использованных источников***

1. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
2. Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".
3. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4).

***И. Кирилочкин***

### **Кадастровая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости**

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (который в дальнейшем будем называть кратко – Закон о кадастре) государственный кадастр недвижимости (ГКН) является систематизированным сводом сведений об учтённом в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населённых

пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

#### Классификация ошибок

Никто не застрахован от ошибок, поэтому и в государственный кадастр недвижимости могут вкрасться неверные сведения. В зависимости от того, кем и как указанная ошибка была совершена, Закон о кадастре устанавливает следующую классификацию возможных ошибок, включающую две основные категории.

В первую категорию входят технические ошибки, которые допустили специалисты органа кадастрового учёта при ведении ГКН, что привело к несоответствию сведений, внесённых в кадастр, сведениям в документах, на основании которых вводили эти данные. Иными словами, это всевозможные описки, опечатки, грамматические или арифметические ошибки и т.д.

Вторая категория более существенна. Это так называемые кадастровые ошибки, то есть перенесённые в ГКН данные, которые были неверными уже в самих источниках — документах. Исправить такую ошибку гораздо сложнее.

#### Пути исправления

Как гласит часть 4 статьи 28 Закона о кадастре, кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению следующим образом:

если документы с неверными данными были предоставлены в орган кадастрового учёта заявителем в общем порядке путём подачи соответствующего заявления после вступления в силу Закона о кадастре, ошибка исправляется в порядке, установленном для учёта изменений соответствующего объекта недвижимости;

если такие документы поступили в орган кадастрового учёта в порядке информационного взаимодействия, устранение ошибки производится в порядке информационного взаимодействия;

третьим способом является исправление кадастровой ошибки на основании вступившего в законную силу решения суда о её исправлении.

Другими словами, кадастровая ошибка подлежит исправлению либо как изменение сведений об объекте недвижимости, либо в порядке информационного взаимодействия либо на основании вступившего в законную силу решения суда.

Как правило, техническую либо кадастровую ошибку выявляет специалист органа кадастрового учёта, который немедленно составляет протокол по данному факту, где обязательно вносит дату обнаружения такой ошибки, её описание с обоснованием квалификации соответствующих внесённых в ГКН сведений как ошибочных, а также указание, в чём состоит исправление такой ошибки. Протокол должен быть заверен подписью уполномоченного на принятие решений должностного лица органа кадастрового учёта. На основании решения об исправлении технической ошибки и документов, содержащих верные значения кадастровых сведений, либо на основании решения суда новые данные вносятся в ГКН.

### Судебная практика

О судебной практике по устранению кадастровых ошибок стоит поговорить отдельно.

Основания для судебного разбирательства могут быть следующими:

1. Отказ органа, осуществляющего кадастровый учёт, совершить по заявлению владельца участка действия по устранению кадастровой ошибки. При нежелании землеустроителя-межевика признавать факт допущенной им ошибки и при наличии спора с правообладателем смежного участка отказ получить несложно. По формальным обстоятельствам кадастровый орган подготовит документ с указанием оснований для отказа в устранении кадастровой ошибки в срок, не превышающий месяц. Если же, согласно статье 28 Закона о кадастре, будет решено провести экспертизу по основаниям, указанным в заявлении гражданина, дело может затянуться.

2. Отказ органа, осуществляющего кадастровый учёт, совершить действия по кадастровому учёту в отношении земельного участка вследствие выявленной кадастровой ошибки. В этом случае оспариваться будет право владельца смежного участка на часть территории, которая, по мнению заявителя, оказалась в составе границ смежного участка с нарушением прав и законных интересов заявителя. Такой подход также требует времени на подачу межевого плана в орган кадастрового учёта и получение отказа.

3. Заключение кадастрового инженера. Обычно землеустроитель устно предупреждает заказчика межевых работ о

том, что на стадии подготовки межевого плана выявлена кадастровая накладка со смежным участком, но может сделать это и в письменном виде, как квалифицированный специалист, обладающий лицензией и аттестованный на проведение кадастровых работ. Такое письменное извещение о выявлении кадастровой накладки межуемого земельного участка и смежного участка должно быть оформлено в виде заключения. Это самый быстрый способ инициировать судебный процесс.

Юристы кадастровой палаты отмечают, что наиболее типичными кадастровыми ошибками, встречающимися в судебной практике, являются ошибки, связанные с неверным определением координат характерных точек земельных участков, которые, как правило, влекут пересечение границ смежных земельных участков в электронной карте государственного кадастра недвижимости.

Необходимо отметить, что практика рассмотрения судами исков об устранении или исправлении кадастровых ошибок в настоящее время ещё не сформировалась. Поэтому, по одним и тем же вопросам суды приходят к различным выводам.<sup>1</sup>

Наглядным примером кадастровой ошибки может служить дело 2-1427/10 -14.10.2010, рассмотренное Ленинским районным судом Тульской области<sup>2</sup>, в ходе которого было установлено, что землеустроительная (межевая) организация, выполняющая проведение работ по межеванию земельного участка провела их ненадлежащим образом, в следствии чего координаты земельного участка определены неверно. Также, учитывая, что Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии и ФГУ «Земельная кадастровая палата», не обладают полномочиями по проведению работ по межеванию земельных участков и составлению землеустроительной документации, описанию земельных участков, а также самостоятельно вносить без заявлений правообладателей изменения в результаты межевания земельных участков и координаты в землеустроительных делах, а поэтому суд решил, что исковые требования к данным ответчикам не основаны на нормах действующего законодательства.

---

<sup>1</sup> С.В. Тесленко. «Как устранить или исправить кадастровую ошибку в суде?», Электронный ресурс: [http://general-counsel.ru/practice/kak-ustranit-ili-ispravit-kadastrovuyu-oshibku-v-sude\\_255.html](http://general-counsel.ru/practice/kak-ustranit-ili-ispravit-kadastrovuyu-oshibku-v-sude_255.html)

<sup>2</sup> Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие», Ленинский районный суд Тульской области. Электронный ресурс: <http://leninsky.tula.sudrf.ru>

Данный случай не является единичным, проблема кадастровой ошибки является актуальной. В связи с этим, можно сделать вывод:

Во-первых, землеустроительные (межевые) организации, определяющие границы земельных участков не всегда являются компетентными в решении данного вопроса. Во-вторых, орган, осуществляющий кадастровый учёт объектов недвижимости, не может нести ответственность за последствия такой ошибки, поскольку воспроизводит в государственном кадастре недвижимости данные, представляемые заявителями.

В связи с выше указанным, представляется необходимым ужесточить требования к получению лицензии землеустроительными организациями; учитывая п. 2 Письма Роснедвижимости от 11.04.2003 г. №СС/272 «О проверке документов, представляемых для государственного кадастрового учёта земельных участков», органами Росреестра осуществляется проверка документов, представленных на государственный кадастровый учёт земельных участков на соответствие их требованиям законодательства в части проверки их формы (письменной) и содержания (наличия сведений, необходимых для проведения кадастрового учёта). Такая проверка должна проводиться только в пределах компетенции в области ведения государственного кадастра недвижимости, — необходимо расширить компетенцию Росреестра, внося требование о проверке данных координат земельного участка; обратить особое внимание на круг лиц, привлекаемый к участию в деле и определить процессуальный статус каждого из них, а именно привлечение землеустроительной организации в качестве ответчика, а органа, осуществляющего кадастровый учёт в качестве третьего лица.

### *Г. Харьковский*

#### **Ограничение прав граждан на доступ и использование водных объектов общего пользования**

В настоящее время всё более актуальными становятся проблемы соблюдения водного законодательства. Достаточно много нарушений законности в области правового регулирования водопользования встречается на практике. Целью данной работы

является рассмотрение проблемы ограничения прав граждан на доступ и использование водных объектов общего пользования и практики применения законов, регулирующих эту правовую область.

В ст. 6 Водного кодекса РФ (далее также – ВК РФ)[1] закреплена общедоступность пользования водными объектами общего пользования, которая заключается в том, что каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено ВК РФ, другими федеральными законами. Береговой полосой водных объектов общего пользования каждый гражданин также вправе пользоваться для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств. Названная статья определяет водные объекты общего пользования как поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. У субъектов, осуществляющих деятельность на водных объектах, в ряде случаев есть интерес в ограничении свободного доступа к ним, однако основания наложения таких ограничений Водным кодексом РФ не регулируются. В статье 6 ВК РФ указывается не на основания, а на содержание ограничений водопользования и даётся отсылка к иному законодательству. В Конституции РФ ст. 9 гласит, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Водные объекты являются природными ресурсами, следовательно, ст. 6 ВК РФ регулирует конституционно-правовую норму. В связи с этим возникает вопрос, насколько обосновано ограничение конституционного права граждан на доступ и использование водных объектов общего пользования?

Для реализации права на доступ и использование водных объектов установлен определённый правовой режим земельных участков, находящихся в границах водных объектов. Гарантией доступности общего водопользования граждан является установление государственной (федеральной) собственности на водные объекты (ч. 1 ст. 8 ВК РФ). Земельные участки, в пределах которых расположены водные объекты, ограничиваются в обороте (подп. 3 п. 5 ст. 27 ЗК РФ). Земельные участки, отнесённые к

землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 2 ст. 27 ЗК РФ). Реализации права общего пользования водными объектами служит запрет на приватизацию земельных участков в пределах береговой полосы (п. 8 ст. 27 ЗК РФ)[2], который, однако, не исключает предоставления земельных участков береговой полосы в пользование. Как показывает практика, данного запрета недостаточно для обеспечения свободного пользования гражданами береговой полосой. Препятствия такому пользованию создаются, во-первых, владельцами строений, расположенных в водоохраных зонах, а во-вторых, пользователями водных объектов и арендаторами примыкающих к воде земельных участков. Так, по заявлению прокуратуры суд признал недействительным договор аренды земельного участка, заключенный администрацией МО с гражданином. Под видом земельного участка в аренду фактически был предоставлен водоем, к которому ответчик незаконно ограничил доступ местного населения. В обзоре Генеральной прокуратуры Российской Федерации о проверках исполнения законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов [3] указываются и иные установленные и пресеченные нарушения действующего законодательства.

Гарантией реализации права является условие договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования (п. 4 ст. 39.8 ЗК РФ). Такой договор может быть заключен только при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе[2].

Судебная практика показывает, что позиции судов, касающиеся ограничения прав граждан на доступ и использование водных объектов общего пользования зачастую противоречат друг другу. Например, суд первой инстанции признает законным ограничение прав граждан, а вышестоящая инстанция считает, что ограничение, установленное тем или иным лицом или органом государственной власти субъекта РФ, является противоправным[4]. Нередки случаи, когда суды одного уровня разных субъектов толкуют аналогичное нарушение по-разному. Данные расхождения

судов возникают из-за пробелов в правовом регулировании отношений, возникающих в сфере водопользования.

Специфика обеспечения доступа к водным объектам в традиционных местах отдыха заключается в том, что возникает множество споров между организациями, оказывающими курортно-оздоровительные услуги и неопределённым кругом лиц, имеющим право на доступ и пользование водными объектами. Чаще всего такие ситуации возникают в традиционных местах отдыха и лечения, например, в Краснодарском крае. Рассмотрев в судебном заседании заявление администрации г. Сочи об устранении препятствий в доступе неограниченного круга лиц к объекту общего пользования – береговой полосе объекта Чёрное море, путем демонтажа металлического забора, установленного санаторием, суды установили, что санаторий является санаторно-курортной организацией и осуществляет медицинскую деятельность в соответствии с лицензией на осуществление такой деятельности. Санаторию при использовании лечебного пляжа, оборудованного для проведения лечебно-профилактических процедур и купаний под контролем медицинского персонала, необходимо организовать ограждение и пропускной режим с целью обеспечения безопасности оказываемых услуг для здоровья человека, а также организации сохранности оборудования пляжа[5]. Анализируя ст. 11 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» [6], достаточно сложным представляется найти норму, обосновывающую данное ограничение. Насколько допустимо применение абз. 4 ст. 11 вышеназванного Федерального закона к рассматриваемой ситуации? Исходя из смысла этой нормы права, оказание данных услуг санаторием не содержит в себе признаки наличия угрозы для жизни и здоровья граждан. Использование береговой полосы, являющейся лечебным пляжем по целевому назначению, на основании положений закона, не может угрожать или причинять вред жизни и здоровью населения. На основании Постановления Конституционного Суда РФ от 30.10.2003 N 15-П[7], публичные интересы, перечисленные в статье 55 (часть 3) Конституции РФ, могут оправдать правовые ограничения прав и свобод, только если такие ограничения отвечают требованиям справедливости, являются адекватными, пропорциональными, соразмерными и необходимыми для защиты конституционно

значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц, не имеют обратной силы и не затрагивают само существо конституционного права, т.е. не ограничивают пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Организация сохранности оборудования пляжа также не затрагивает регулируемые правоотношения, поэтому ограничение прав является неправомерным.

Таким образом, пробелы необходимости ограничения прав суды пытаются восполнить своими решениями. Право на доступ и использование водных объектов является «абсолютным», но существуют ситуации, когда право может быть ограничено в интересах безопасности, обороны страны, в иных случаях, установленных ФЗ. Для устранения недостатков в отправлении правосудия и в реализации права граждан на водные объекты необходимо закрепить Федеральным законом перечень случаев возможного ограничения права граждан на доступ и пользование водными объектами общего пользования.

#### **Список использованных источников:**

1. "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 31.12.2014) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс
3. Генеральная прокуратура Российской Федерации [Электронный ресурс] URL: <http://genproc.gov.ru/news/news-74105/> (дата обращения 27.04.2015)
4. Определение Ленинградского областного суда от 17.04.2013 г. №33-1804/2013 URL: <http://xn--90afdbaav0bd1afy6eub5d.xn--p1ai/bsr/case/5050702> (дата обращения 27.04.2015)
5. Определение ВАС РФ от 5 августа 2010 г. N ВАС-7095/10 по делу N А32-38708/2009-15/550 (дата обращения 27.04.2015) URL: <http://www.lawmix.ru/vas/11788>
6. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 29.12.2014) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) [Электронный ресурс] КонсультантПлюс
7. Постановление Конституционного Суда РФ от 30.10.2003 N 15-П "По делу о проверке конституционности отдельных

положений Федерального закона "Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации" в связи с запросом группы депутатов Государственной Думы и жалобами граждан С.А. Бунтмана, К.А. Катаняна и К.С. Рожкова" [Электронный ресурс] КонсультантПлюс

*Е. Быкова, К. Сеньковская*

### **Особенности оценки земель с особыми условиями использования территории**

С целью определения налогооблагаемой базы для различных категорий земель и видов целевого использования разработаны методики их кадастровой оценки. Рассмотрим особенности оценки земель с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Особым видом разрешённого использования земель являются земли, предназначенные для размещения земельных участков садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Их оценка проводится по методике, утверждённой Приказом Росземкадастра [1]. Она основана на статистическом анализе рыночных цен и (или) стоимостей земельных участков и ценообразующих факторов.

Анализ указанной методики показывает, что в ней при расчёте кадастровой стоимости не учитывается фактор «Наличие ЗОУИТ». Но, согласно Федеральному стандарту [2], виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки должны учитываться только в случае наличия у оценщика такой информации. Отсутствие чётких указаний в российском законодательстве по методике учёта ЗОУИТ создаёт проблему объективности результатов государственной кадастровой оценки и земельного налогообложения.

Для понимания необходимости разработки рекомендаций по методическому обеспечению оценки земель с учётом влияния ЗОУИТ важно обосновать значимость данного фактора в составе такой оценки. В связи с отсутствием рыночной информации о наличии зон, ограничивающих использование земельных участков рассматриваемого назначения и реакции рынка на их цены, не

представляло возможности произвести обоснование на основе статистической информации. Поэтому логично воспользоваться совокупностью следующих методов:

- анализа и синтеза (для изучения видов деятельности, разрешённых на территории садовых, огородных и дачных участков);

- выборочного метода (для получения совокупности земельных участков рассматриваемого назначения, имеющих ЗОУИТ);

- сравнения (для анализа влияния ЗОУИТ на использование земельных участков).

На основе цифровой карты Санкт-Петербурга и его пригородов был проведен пространственный анализ и выявлены садовые, огородные и дачные земельные участки, на территорию которых попадают ЗОУИТ. Территории рассматриваемых участков используются для определённых видов деятельности, которые предусмотрены законодательством.

Анализ влияния ЗОУИТ на использование земельных участков сравнением их регламентов и разрешенных видов деятельности показал их отрицательное влияние. Например, при попадании охранной зоны воздушных линий электропередачи в границы садового, огородного или дачного земельного участка запрещаются без письменного разрешения:

- мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников, полив сельскохозяйственных культур (при высоте струи воды свыше 3 м);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м.

В границах водоохранной зоны не разрешено использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами и т. д. Наличие прибрежной защитной полосы водного объекта запрещает размещение отвалов размываемых грунтов; распашку земель; выпас сельскохозяйственных животных и организацию для них летних лагерей, ванн. В зоне водоопроводных и канализационных сетей запрещено высаживать

деревья; складировать материалы; производить строительные, землеройные, поливные или осушительные работы.

В большинстве существующих зон запрещены или ограничены виды деятельности, являющиеся неотъемлемой частью ведения хозяйства на территории садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих организаций.

Указанный регламент, несомненно, отражается на использовании земельного участка в соответствии с его видом разрешенного использования.

Согласно Федеральному стандарту [2], «в набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены». Поэтому целесообразно включать фактор «Наличие ЗОУИТ» в качестве значимого и оказывающего существенное влияние на хозяйственную деятельность на садовых, дачных и огородных земельных участках.

Таким образом, наличие ЗОУИТ на земельном участке указанного разрешенного использования не позволяет использовать его полноценно в соответствии с целевым назначением. Поэтому при оценке земель необходимо учитывать интересы собственников участков, находящихся в ЗОУИТ. Без учета фактора «Наличие ЗОУИТ» оценка земельного участка не будет объективной, а его стоимость будет завышена.

Наиболее перспективным решением, позволяющим учесть влияние наличия ЗОУИТ на земельном участке, является разработка методики их учёта, как при индивидуальной, так и при массовой оценке земель. Однако трудность её разработки состоит в том, что информация о наличии ЗОУИТ на территории земельных участков не содержится в рыночной статистике. Это не позволяет рынку реагировать на указанный фактор.

### ***Список использованных источников***

1. Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307.
2. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4).

## **Методика подготовки межевого плана земельного участка, образованного из земель муниципальной собственности**

Опишем методику подготовки межевого плана земельного участка, образованного из земель муниципальной собственности, которая применяется в Санкт-Петербурге.

С учетом требований к техническому и юридическому оформлению документов со сведениями о земельном участке, необходимыми для внесения в государственный кадастр недвижимости, методика складывается из следующих основных этапов [1]:

- определение правовых оснований выполнения проекта межевания земельного участка;
- разработка комплекса инженерно-геодезических и землеустроительных работ;
- формирование пакета документов к заявлению о постановке на кадастровый учёт земельного участка;
- подготовка проекта межевого плана земельного участка;
- составление предварительной сметы выполнения работ для составления кадастрового дела.

Основные требования к составу документов, форме их заполнения, на основании законов о государственном кадастре недвижимости и обороте земель сельскохозяйственного назначения установлены приказом Минэкономразвития России [2].

Для получения решения «О постановке земельного участка на кадастровый учёт» заказчик должен заключить с исполнителями два договора:

- 1) на формирование топографо-геодезического регистра,
- 2) на формирование межевого плана [3].

Основанием для выполнения работ по первому договору является заявление в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству «О предоставлении земельного участка». В ходе выполнения работ по установлению местоположения границ земельного участка формируют пакет документов со сведениями о правовом режиме земельного участка. Он позволяет получить распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству «Об утверждении границ земельного участка».

Это распоряжение является правовым основанием для заключения второго договора и выполнения работ по формированию межевого плана. Договор заключается для подачи заказчиком заявления в орган кадастрового учёта «О внесении сведений в государственный кадастр недвижимости».

В ходе выполнения второго договора формируют приложение к заявлению с материалами в электронной форме для получения решения «Об осуществлении государственного кадастрового учёта земельного участка».

Комплекс работ, выполняемый до формирования межевого плана земельного участка в Санкт-Петербурге, связан с созданием топогеодезического регистра — кадастрового дела земельного участка в электронной форме со сведениями о правовом режиме земельного участка [4].

Для того чтобы составить договор на формирование топогеодезического регистра осуществляют предварительную проверку исходной документации и наличия внесенных сведений о территории в региональной геоинформационной системе Санкт-Петербурга.

После этого составляют перечень выполняемых работ для установления цены и оформление договора, и выполняют сами работы для установления перечня недостающих сведений, необходимых для формирования топогеодезического регистра.

Работы, необходимые для установления границ местоположения земельного участка, складываются из следующих этапов [3]:

- получение дополнительных сведений в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга;
- получение каталога координат исходных пунктов геодезической сети в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга;
- создание съёмочного обоснования и съёмка ситуации;
- камеральная обработка результатов полевых измерений с составлением контурного плана границ земельного участка;
- получение в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Акта о внесении сведений результатов топогеодезических работ;

- подача заказчиком в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга заявления на Распоряжение «Об утверждении границ земельного участка».

Для составления межевого плана земельного участка необходимо выполнить следующие действия [5]:

- заключить договор на формирование межевого плана;
- собрать общие сведения и сформировать текстовую и графическую части межевого плана.

Так как работы должны выполняться в камеральных условиях, то при составлении текстовой и графической частей межевого плана используют ранее собранные материалы по созданию топогеодезического регистра.

Описанная методика опробована на примере земельного участка, образованного из земель муниципальной собственности в посёлке Белоостров Санкт-Петербурга (Сестрорецкое шоссе, дом 31а, литера А).

Решением Администрации Сестрорецкого района участок был предоставлен под индивидуальное жилищное строительство, но не был поставлен на государственный кадастровый учёт. Именно поэтому было необходимо выполнить работы по межеванию участка, образовав его из земель муниципальной собственности.

Стоимость выполнения работ по проекту межевания земельного участка в виде формирования топографо-геодезического регистра [6] составила 29,3 тыс. руб.

### ***Список использованных источников***

1. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в ред. от 23.07.2013).
2. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 25.01.2012 № 32).
3. Волков С. Н. Землеустройство и кадастр недвижимости: Учебное пособие / С.Н. Волков, А.А. Варламов, А.В. Купчиненко [и др.]. - М., 2010. – 336 с.
4. Анисимов А. П., Дзагоев С. В., Кокоева Л. Т. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности:

вопросы теории и практики / Отв. ред. д-р юрид. наук, проф. А.Я. Рыженков. — М.: Новый индекс, 2009.

5. Варламос А. А. Государственный кадастр недвижимости/ А.А. Варламос; под ред. С.А. Гальченко., – М.: «КолоС», 2012.- 156 с.

6. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И.Петров; под ред. М.А. Федотовой. -3-е изд.; переработ. и доп.- М.: КНОРУС, 2010. - 264 с.

7. Тарелкин Е. П. Геодезия : учебное пособие / Е. П. Тарелкин, А. Ф. Блинов. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 181 с.

*Д. Иванов*

### **Об особенностях государственного кадастрового учёта воинских захоронений**

В нашей стране в течение длительного времени создается единая федеральная система кадастрового учёта и регистрации прав объектов недвижимости. Она нацелена на интеграцию соответствующих информационных систем и объединение данных. Одним из видов объектов недвижимости являются воинские захоронения. Во время и после Великой Отечественной войны (1941–1945 гг.) на территории Российской Федерации появилось огромное количество воинских захоронений. В частности на территории Ленинградской области найдено и каталогизировано 2161 захоронение, на территории Санкт-Петербурга – 1480 захоронений [1]. В них покоятся останки участников боевых действий (или позднее умерших от ран) не только Великой Отечественной войны Советского Союза, но и “зимней” войны с Финляндией (1939-1940), а также войны с Японией (1945).

Согласно Классификатору захоронений [2], *воинские захоронения* – это места погребения в одиночных или общих (братских) могилах, кладбищах воинских частей и подразделений воинов, павших на поле боя, погибших при исполнении служебных обязанностей или умерших от ран. Погребения выполняют специальные команды воинских частей и соединений.

Согласно Закону РФ "Об увековечении памяти погибших при защите Отечества" [3], воинские захоронения подлежат государственному учёту. На территории России его осуществляют органы местного самоуправления, а на территориях других государств — представительства Российской Федерации. На каждое воинское захоронение устанавливают мемориальный знак и составляют паспорт.

Ответственность за содержание воинских захоронений на открытых территориях возложена на органы местного самоуправления, а на закрытых территориях воинских гарнизонов — на их начальников. Содержание и благоустройство воинских захоронений, находящихся на территориях других государств, определяются межгосударственными договорами и соглашениями.

В отношении порядка постановки воинских захоронений на кадастровый учёт и государственной регистрации прав на такой специфический объект недвижимого имущества Земельное законодательство и законодательство в области государственного кадастрового учёта каких-либо особых правил не предусматривают. При оформлении документации на воинские захоронения очень важно обеспечить комплект необходимых документов для кадастрового учёта и правильно заполнить текстовую и графическую части каждого документа. Но разработка методики постановки на государственный учёт воинских захоронений является актуальной задачей реформирования законодательства в области государственного кадастрового учёта.

#### ***Список использованных источников***

1. Книга Памяти: Памятники Второй мировой войны 1939 – 1945 гг. Санкт-Петербурга и Ленинградской области (<http://lenww2.ru/>).
2. Классификация захоронений (<http://www.sporf.ru/>).
3. Закон Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 "Об увековечении памяти погибших при защите Отечества".

***Т. Степанова, Е.Ланцова***

### **Жилищное строительство в РФ и его основные проблемы**

Строительство — процесс возведения, создания зданий и сооружений, так же их ремонт, реконструкция и реставрация. В

отраслевом аспекте в строительную отрасль включают: промышленное строительство-создание заводов, фабрик; транспортное строительство — постройка дорог, мостов; гражданское строительство-возведение зданий жилищного фонда; коммерческое строительство- постройка торговых площадей, складов и другие. Как отрасль экономики, строительство жилищного фонда является одной из ведущих отраслей и в свою очередь имеет ряд недостатков и проблем.

За последние годы жилищное строительство России набирало обороты и росло стремительными темпами. Главной целью компаний было обеспечение граждан комфортным жильем по доступным ценам. На удивление, центр строительной активности переместился из Москвы и Подмосковья в другие регионы, наибольшие объёмы строительства наблюдались в Центральном и Приволжском федеральных округах, увеличение строительного жилья в Чеченской республике и Ингушетии, в Республике Карелии и Амурской области. Несмотря на высокое увеличение темпов роста отрасли, цены на недвижимость не снижаются и проблема приобретения жилья никуда не исчезает.

В 2015 году прогнозы устанавливают цену на квадратный метр жилой площади в размере 35 915 рублей в среднем, что на 5 % больше цены 2014 года. Самые дорогие квартиры будут в столице и Санкт-Петербурге, квадратный метр жилья будет стоить 90400 рублей.

Недостаточный уровень доходов населения, для приобретения объектов строительства для жилья, говорит о непропорциональном увеличении цен за квадратный метр и динамике заработной платы.

Помимо проблемы цен на готовые квартиры, отрасль строительства имеет ещё ряд недостатков.

Непривлекательность процентов по ипотечному кредитованию, увеличившиеся в конце 2014 года на 5 %, а именно до 19%.

Неудовлетворительная господдержка отрасли — выделение средств из бюджета на строительство спортивных сооружений значительно больше, нежели на строительство жилья, что подтверждает бюджет средств на ремонт дорог и постройку жилья - 30 миллиардов рублей на 2014 год.

Недостаточное внимание строительными компаниями уделяется комфортабельности. Из-за плотного расположения у

многих жилых комплексов отсутствует элементарная инфраструктура рядом с домом — детские сады, школы, остановки транспорта, парковки, детские площадки, а также продовольственные магазины. Целью строительных компаний является постройка большого количества квартир, нежели приоритет удобства и комфорта для будущих собственников.

Следующей проблемой строительства является сложность введения инноваций и усовершенствования технологий, из-за устаревшей базы строительных нормативов и норм. В других странах отрасль строительства уже использует более дешёвые или усовершенствованные материалы при строительстве, используют новые виды бетона и многое другое.

И последней проблемой, которую хотелось бы отметить, как и во всех других отраслях, является проблема поиска квалифицированных специалистов для строительства. С каждым годом бизнес всё больше заинтересован не в качестве выполненной работы, а в цене, которую следует оплатить за её выполнение — и привлечение дешёвой рабочей силы в строительство так же негативно сказывается на полученном результате.

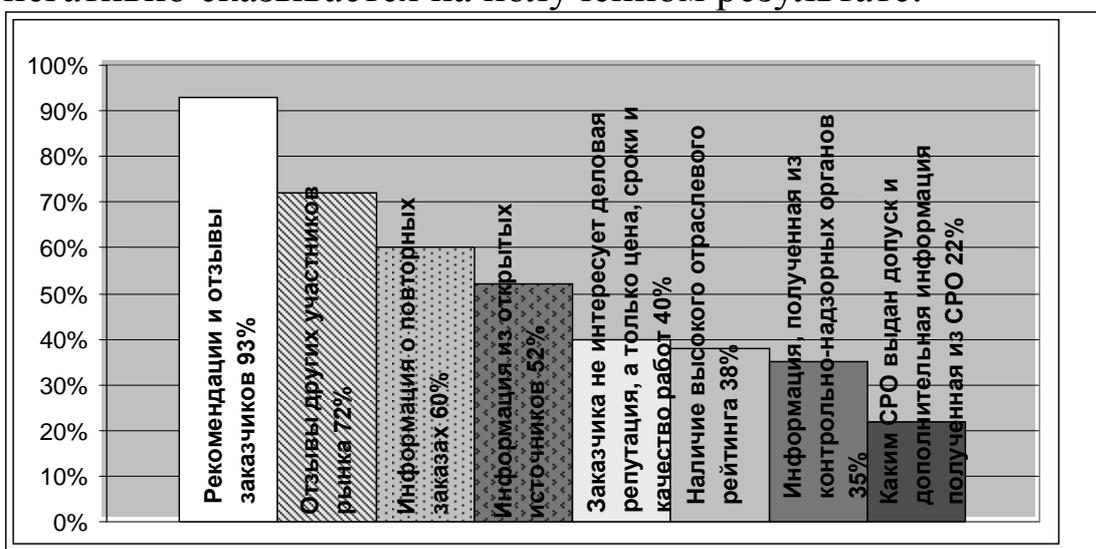


Рис. 1. Основные факторы деловой репутации проектной организации

Гражданам при приобретении жилья важно знать какая строительная компания выполняла постройку их "гнёздышка". Проверить добросовестность компании и её конкурентное место на рынке несложно — существует ряд рейтингов, которые составляются на основе лицензий фирм, работ, выполненных на

отлично, количества инвесторов, вкладывающих средства в компанию и т.д.

В разработке основных принципов рейтингования принимают участие квалифицированные специалисты в области знаний сферы строительства, имеющие соответствующее образование. [1]

Таблица 1.

Рейтинг конкурентоспособных строительных предприятий 2014 года

№	Наименование	Рейтинг	Регион
1	234 СУ, ОАО	Б1	Московская область
2	Наука-Связь, ООО	Б1	г. Москва, город федерального значения
3	Авалон, ООО	Б1	Пермский край
4	АВТОВАЗ, ОАО	Б1	Самарская область
5	Автомост, ООО	Б1	Белгородская область
6	АГРОПРОМПРОЕКТ, ОАО	Б1	Челябинская область
7	Агротранс, ООО	Б1	Республика Адыгея (Адыгея)
8	АЗОТ, КОАО	Б1	Кемеровская область
9	Азот, ОАО НАК	Б1	Тульская область
10	АЗСТРАСТСТРОЙ, ООО	Б1	Самарская область
11	АКСЕСС-А.С.К., ООО	Б1	Хабаровский край
12	АлмазЭлектро, ООО	Б1	Республика Бурятия
13	Альянс, ООО ИПЦ	Б1	Тюменская область
14	АМТЕЛ-СВЯЗЬ, ЗАО	Б1	г.Москва, город федерального значения
15	Анит, ООО СПК	Б1	Иркутская область
16	Аркаим, ООО СП	Б1	Хабаровский край
17	АРМСАХСТРОЙ, ООО	Б1	Сахалинская область
18	Артель старателей Западная, ООО	Б1	Республика Бурятия
19	АРХАНГЕЛЬСКОЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ООО	Б1	Архангельская область
20	АрхИтиП, ООО АСК	Б1	Волгоградская область

Шкала рейтинга разбита на несколько классов:

1.Класс А1,А2,А3 - говорит об отличной конкурентоспособности

2.Класс Б1,Б2,Б3 - о конкурентоспособности на хорошем уровне

3.Класс С1,С2,С3 –об удовлетворительной конкурентоспособности

Подводя итог, хотелось бы сказать, что в наши дни строительная отрасль развивается стремительными темпами, но ей необходимы некоторые перемены.

В первую очередь - это усовершенствование нормативной базы. Во-вторых - тщательный отбор работников на должность "строитель", следует отказаться от дешевой рабочей силы и заменить ее на высококвалифицированных специалистов.

Огромной проблемой так же является цена готовых квартир для жилья, в этом случае ЦБ РФ должен повлиять на процентные ставки по ипотечному кредитованию, иначе многие семьи с доходом ниже среднего, студенты и пенсионеры не имеют возможность приобрести своё жилье.

### ***Список использованных источников***

1. Рейтинг строительных организаций. Деловой квартал [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.dk.ru>

## ***А. Шарый***

### **Особенности постановки на кадастровый учёт многоквартирного жилого дома**

Строительство и реконструкция объекта недвижимости процесс сложный и многоплановый. Основными этапами являются непосредственно проектирование и строительство. Кроме этого, важной частью процесса является получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, постановка на кадастровый учёт и логичным завершением становится регистрация права собственности [1].

Отметим особенности постановки на кадастровый учёт многоквартирного жилого дома, вытекающие из Постановления Правительства Российской Федерации [2].

До этого постановления кадастровый учёт многоквартирного дома осуществлялся в два этапа. Сначала ставился на учёт дом в целом, а затем регистрировались отдельно имеющиеся в нем квартиры.

Первый этап выполнял застройщик, второй - либо застройщик, либо участники долевого строительства. И, если в

выполнении первого этапа застройщик заинтересован, то в выполнении второго этапа его интересов нет. Этот этап важен для покупателей квартир, заинтересованных в регистрации в Росреестре права собственности на приобретённое жилье. Для этого им и нужно иметь кадастровые паспорта на свои квартиры.

В целях получения в полном объёме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учёт, одним из необходимых документов для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, является технический план здания, сооружения, объекта незавершенного строительства [2].

Сведения о здании или сооружении, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости.

При отсутствии указанных документов, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится объект недвижимости.

Существовавшая процедура имела явный недостаток, состоящий в том, что кадастровый учёт помещений в доме, важный для покупателей квартир, был возложен на застройщиков, которые в этом не заинтересованы и считали постановку здания на кадастровый учёт завершением выполнения своих обязательств. Поэтому вопрос о том, расходовать ли время и деньги на кадастровый учёт квартир, решался застройщиками по-разному: одни застройщики сразу брали на себя данные обязательства, другие пытались переложить эти расходы и хлопоты на дольщиков. Решение принималось исходя из перевеса финансовых и имиджевых рисков застройщиков.

С 1 октября 2013 г., согласно постановлению [2], постановка на кадастровый учёт многоквартирного дома должна включать одновременную регистрацию как дома в целом, так и всех его помещений. Это значит, что все жилые и нежилые помещения в новостройках должны получать кадастровые паспорта (номера)

автоматически при постановке застройщиком на кадастровый учёт здания. Кадастровые паспорта (номера) автоматически появятся в Едином государственном кадастре недвижимости.

### **Список использованных источников**

1. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.03.2013 №175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

**Е. Кузьмин**

## **Таунхаусы и дуплексы – ИЖС или многоквартирные дома?**

При постановке на кадастровый учет таунхаусов, лейнхаусов, дуплексов, блокированной застройки необходимо знать их общие черты и видовые отличия. Это позволит избежать градостроительных нарушений, не потерять денежные средства, предотвратить снос построек.

Отметим основные отличия друг от друга таунхаусов, лейнхаусов, дуплексов, блокированной застройки.

**Таунхаус** (англ. *townhouse*) — малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, как правило, с изолированными входами (то есть без общего подъезда). Под термином «таунхаус» может пониматься как блокированное, так и отдельно стоящее жилое здание.

Каждая квартира таунхауса, чаще всего, имеет отдельный вход с улицы. Иногда она имеет также гараж и небольшой палисадник. И хотя таунхаус имеет отдельный вход, он является квартирой в многоквартирном жилом доме, а не отдельно стоящим домом. Поэтому оформить в частную собственность земельный участок или его часть, соответствующую размещению квартиры в таунхаусе, нельзя.

Таунхаусы получили распространение в европейских городах и пригородах на территориях застройки средней плотности.

**Блокированная застройка** — тип малоэтажной жилой застройки, при котором расположенные в ряд однотипные жилые

дома блокируются друг с другом боковыми стенами. Каждый из таких домов имеет отдельный вход, небольшой палисадник и, иногда, гараж.

Блокированную застройку, как правило, отличают от одно- или двухсемейных домов, сблокированных попарно, называемых *блокированными жилыми домами*.

*Дуплекс* – это дом, состоящий из двух секций, объединенных одной крышей и боковыми стенками и рассчитанный на две семьи. У каждой секции имеется отдельный вход. Другими словами, дуплекс – это что-то среднее между отдельным коттеджем и таунхаусом. В настоящее время дуплексы очень востребованы в некоторых странах Европы и в США. Иногда дуплекс рассматривают как один из видов таунхауса.

*Многоквартирным домом* признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Практика строительства многоквартирных домов в районах малоэтажной застройки существует в Петербурге уже давно — с 1990-х годов. Как правило, такие дома не превышали в высоту четырёх этажей — для того, чтобы не иметь конфликта со службой государственного строительного надзора и экспертизы. Квартиры, а точнее, доли в общем имуществе продавались чуть дешевле рынка по предварительным договорам купли-продажи. Когда строительство дома без внутренних перегородок завершалось, договоры дооформлялись, и покупатели шли с заявлениями о выделении долей в натуре в суд. Как правило, суды шли таким дольщикам навстречу, а власти закрывали глаза на эту практику.

С 2014 года суды начали отказывать покупателям жилья, обращающимся за выделением долей в общем имуществе. Более того, власти начали решать вопрос кардинально — пошли в суд. Власти Петербурга не скрывают, что компания по наведению порядка в строительстве на участках индивидуального жилищного строительства (ИЖС) — решение политическое. Массово иски о сносе незаконных домов начали поступать в городские суды после того, как в июле прошлого года служба Госстройнадзора была наделена соответствующими полномочиями.

Основная проблема сноса таких домов – постройка многоквартирных домов (таунхаусов, дуплексов) на участках,

предназначенных для ИЖС [2]. С другой стороны, если рассматривать дуплексы, как отдельные блокированные дома на отдельных земельных участках, то никаких проблем с законом не будет. В случае рассмотрения таунхауса в качестве многоквартирного дома каждая квартира ставится на учёт, как отдельное помещение. Также встает вопрос о получении участка под домом каждым из владельцев квартир в таунхаусах.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (от 29.12.2004 № 189-ФЗ), земельный участок в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности, и разделу не подлежит. Единственная возможность получить каждому из собственников отдельный участок – обратиться в администрацию с просьбой получить распоряжение — изменить статус на жилой дом блокированной застройки с несколькими разными адресами (в случае дуплекса – 2) [3].

При рассмотрении таунхаусов, как объектов ИЖС, есть свои плюсы и минусы. Различается и процесс оформления земли. К примеру, до 1 марта 2015 действовала дачная амнистия, которая упрощала данный процесс, тем временем Минэкономразвития РФ поддержало инициативу Госдумы РФ о продлении срока действия упрощённой регистрации загородной недвижимости до 1 марта 2018 года.

Но пока законом сохраняется минимальная допустимая площадь земельного участка – 4 сотки. Следовательно, возможность по этому критерию принимать в эксплуатацию таунхаусы как ИЖС имеется не всегда [4].

До введения законом определений к терминам “таунхаус” и “дуплекс”, а также процедуры постановки на кадастровый учёт объектов этого типа, неопределённость описанной выше процедуры будет сохраняться.

### ***Список использованных источников***

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001.
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

## **Постановка на государственный кадастровый учет земельного участка, расположенного в Санкт-Петербурге и отведённого под гаражно-строительный кооператив**

Гаражно-строительные кооперативы (ГСК) являются одним из эффективных методов организованного и цивилизованного разрешения вопроса хранения личных автомашин граждан в больших городах. В последнее время на территории Санкт-Петербурга сложилась практика сноса гаражных боксов с целью изъятия земельных участков для государственных нужд, причём без возмещения ущерба гражданам. Во избежание подобных ситуаций следует заблаговременно оформить право собственности на земельный участок ГСК.

Земельные участки являются особым видом имущества, так как они не создаются трудом человека, а выделяются и формируются из земли как природного ресурса. Согласно Гражданскому [1] и Земельному [2] кодексам РФ, вовлечение земельного участка в оборот возможно только после прохождения им процедуры государственного кадастрового учёта [3].

Местоположение земельного участка обуславливает порядок его постановки на государственный кадастровый учёт. Первоначально необходимо заключить договор с кадастровым инженером как физическим лицом или представителем юридического лица на выполнение кадастровых работ. Важно определиться со сроками и стоимостью выполнения работ и передать исполнителю документацию на земельный участок, имеющуюся у правообладателя.

Следующий этап – сбор дополнительной информации об объекте в виде получения технического задания от районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству (КЗРиЗ) Санкт-Петербурга, выписки из каталогов координат пунктов полигонометрии и кадастрового плана территории. Далее бригада геодезистов выезжает на объект с целью проведения топогеодезических работ.

Для изготовления межевого плана земельного участка необходимо получить распоряжение в районном отделе КЗРиЗ Санкт-Петербурга об утверждении предоставленной схемы

расположения границ земельного участка [4]. На основании межевого плана осуществляется постановка земельного участка на государственный кадастровый учёт. Результатом прохождения этой процедуры является получение кадастрового паспорта земельного участка.

В дальнейшем на основании кадастрового паспорта и правоустанавливающих документов на земельный участок, оформить земельный участок под гаражными боксами в собственность можно в течение пяти лет. Это предотвратит возможность изъятия земельного участка без возмещения ущерба.

### ***Список использованных источников***

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001.
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
4. Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 20 января 2014 г. № 16 «О внесении изменений в приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 12.07.2013 № 247».

***А. Овчинникова***

### **Оформление права собственности на арендованный земельный участок**

В соответствии с действующим законодательством, оформление права собственности представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Датой регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в ЕГРП. Результатом регистрации права является получение Свидетельства о регистрации прав собственности на объект недвижимого имущества [1].

Согласно Земельному кодексу РФ [2] любой гражданин РФ может получить права собственности на арендованный участок.

Для этого необходимо подготовить пакет документов и обратиться в районную администрацию. Оформление участка в собственность регламентируется Федеральным законом «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [1] и Земельным кодексом РФ [2].

Перед регистрацией необходимо произвести межевание земли и поставить земельный участок на государственный кадастровый учёт, то есть оформить кадастровый паспорт на землю. Для этого кадастровым инженером составляется межевой план. Согласно Закону «О государственном кадастре недвижимости» [3], в этом документе должны быть учтены соответствующие региональные и областные законодательные акты, обязательные к использованию. Например, на основании этих актов, согласование границ земельного участка происходит не только со смежниками, но и с теми соседями, которые граничат с арендатором через земли муниципалитета.

После прохождения процедуры государственного кадастрового учёта, арендатор имеет право на выкуп арендуемого земельного участка, если иное не указано в договоре аренды. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентировано Земельным кодексом РФ [2]. В частности, первый раз эта процедура выполняется бесплатно, во всех последующих случаях за землю придется заплатить.

После того, как все указанные процедуры будут выполнены, необходимо обратиться в администрацию района за постановлением о предоставлении участка в собственность.

После сбора всех документов следует обратиться в государственный регистрационный центр по единой регистрации объектов недвижимости. При этом подаются следующие документы: заявление на регистрацию, выписка из кадастрового паспорта, постановление администрации, квитанция об оплате госпошлины за регистрацию и квитанция об оплате за землю, если участок ранее уже покупался. Согласно законодательству, получить свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок можно через тридцать дней после дня подачи заявления.

Описанная методика было опробована при оформлении права собственности на земельный участок, расположенный в пос. Михайловка Каменогорского городского поселения Выборгского

района Ленинградской области. Участок находится в аренде и принадлежит муниципалитету Каменногорского городского поселения.

### ***Список использованных источников***

1. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001.
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

## ***И. Сафронова***

### **Особенности межевания земельных участков, образованных путём перераспределения**

Процедура перераспределения земельных участков представляет собой совокупность двух процедур: их раздела и их объединения [1].

При этом необходимо решить следующие задачи:

- определить правовые основания разработки межевого плана для земельных участков, образовавшихся в результате их перераспределения;
- установить перечень документов, необходимых для составления межевого плана для таких земельных участков;
- предусмотреть перечень работ, которые необходимо выполнить в случае отсутствия необходимых документов;
- установить перечень документов, необходимых для постановки на кадастровый учёт таких земельных участков;
- установить особые требования к форме и содержанию межевого плана для таких земельных участков;
- составить смету на выполнение работы по разработке межевого плана с определением временных затрат на выполнение возможных сопутствующих работ.

Подготовка межевого плана при перераспределении земельных участков включает следующие этапы [2]:

- рекогносцировка;
- развитие съёмочной геодезической сети и съёмка подробностей;

- камеральные работы;
- составление схемы перераспределения земельных участков;
- соглашение о перераспределении площадей земельных участков, согласование его в установленном порядке между собственниками земельных участков и районным отделом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству;
- вынос в натуру новых поворотных точек границ земельных участков (межевых знаков).

*Рекогносцировка* – это уточнение и определение местоположения предусмотренных проектом геодезических пунктов на местности. В ходе такого обследования устанавливаются их пригодность для съёмки.

*Съёмочные сети* служат непосредственно для съёмки контуров и рельефа местности. От пунктов полигонометрии прокладывается теодолитный ход. Производится съёмка объекта. Теодолитный ход замыкается.

*Камеральные работы* включают первичную обработку отснятого материала: перенесение данных из памяти прибора на компьютер (сервер); обработку данных в специализированных программах; вычерчивание кадастрового плана

Необходимо отметить, что в Санкт-Петербурге, перед формированием межевого плана необходимо подготовить пакет документов – топогеодезический регистр (ТГР). Эта работа проводится на основании дополнительных сведений региональной геоинформационной системы, полученных в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (КЗРиЗ СПб) [3].

В результате проведённых работ исполнитель сдаёт на проверку в КЗРиЗ СПб подготовленную Схему расположения земельного участка и сформированный ТГР на бумажном и электронном носителе с расширением fo2 и fo3. Сотрудники КЗРиЗ СПб вносят в Региональную геоинформационную систему (РГИС) Санкт-Петербурга сведения о земельном участке с его уникальными характеристиками. Затем они готовят проект Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга об утверждении границ земельного участка, в отношении которого проводились кадастровые работы. Распоряжение КЗРиЗ СПб об утверждении границ земельного участка является основанием для подготовки Межевого плана.

После выхода Распоряжения об утверждении границ земельных участков приступают к разработке Межевого плана. Он составляется на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке [4].

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, а также приложений.

В разделе "Общие сведения о кадастровых работах" указывают сведения о виде проводимых работ, сведения о заказчике и сведения о кадастровом инженерере. В раздел «Исходные данные» включают реквизиты документов, на основании которых составлен межевой план. «Сведения о выполненных измерениях и расчётах» включают в себя сведения о методах вычисления координат и точность положения характерных точек границ земельных участков и их частей.

Раздел «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» включают в себя сведения о координатах поворотных точек границ земельных участков и их частей. Отдельный раздел содержит «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым или изменённым земельным участкам».

Раздел «Протокол образования земельных участков» составляют в отношении всех земельных участков, образуемых в результате перераспределения. В Протоколе приводят кадастровые номера и площади исходных земельных участков, участвующих в перераспределении.

Описанная методика опробована на примере трёх земельных участков, расположенных в Курортном районе Санкт-Петербурга. В процессе проведенной работы сведения об образованных в результате перераспределения земельных участках внесены в государственный кадастр недвижимости. В результате проведены необходимые процедуры регистрации и получены новые свидетельства о государственной регистрации права на образованные земельные участки в результате перераспределения.

Применение описанной методики образования земельных участков путём их перераспределения позволит решать спорные вопросы собственников сопредельных участков без применения судебных процедур. Это позволит существенно ускорить

легализацию объектов права в государственном кадастре недвижимости и снижать финансовые расходы сторон в деле.

### ***Список использованных источников***

1. Зулин М.А. Землеустройство. – СПб. Издательство «Лань», 2005. – 448 с. – (Учебники для вузов. Специальная литература).
2. Волков С. Н. Землеустройство и кадастр недвижимости: Учебное пособие / С.Н. Волков, А.А. Варламов, А.В. Купчиненко [и др.]. - М., 2010. – 336 с.
3. Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 12.07.2013 N 247 (ред. от 20.01.2014) "Об утверждении Порядка подготовки материалов для утверждения границ или схемы расположения земельного участка"
4. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 25.01.2012 № 32).
5. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ (в ред. от 23.07.2013) "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества".
6. Тарелкин Е. П. Геодезия : учебное пособие / Е. П. Тарелкин, А. Ф. Блинов. – Санкт-Петербург : НОИР г. Санкт-Петербург, 2015. – 181 с.

***Е. Тарасова, П. Тарасова***

## **Правовые проблемы в делах о переходе права пользования участками недр**

Переход права пользования участками недр является одним из наиболее часто используемых механизмов законодательства о недрах. Число переоформляемых лицензий достигает нескольких сотен. Переход права пользования участками недр является способом передачи права пользования природными ресурсами между хозяйствующими субъектами, то есть выполняет достаточно важную правоустанавливающую функцию.

Правила перехода права пользования участками недр и переоформления лицензий на пользование участками недр устанавливает статья 17.1 Закона РФ «О недрах» [1].

Отношения по переходу права пользования участками недр являются публично-правовыми. Они складываются между уполномоченными органами исполнительной власти в сфере недропользования и претендентами на переход права пользования участками недр. При этом переход права пользования участками недр образует сложный состав юридических фактов. Он включает подачу заявки, принятие уполномоченным органом исполнительной власти решения о переоформлении лицензии и выдачу зарегистрированной лицензии.

Рассмотрим в вопросно-ответной форме некоторые проблемы, с которыми сталкиваются субъекты предпринимательской деятельности при переоформлении, изменении и аннулировании лицензии в связи с неправильным толкованием статьи 17.1 Закона РФ «О недрах» [1],

**Вопрос 1.** Возможна ли передача лицензии на пользование участком недр от одного юридического лица другому?

Согласно ст. 17.1 Закона РФ «О недрах» [1], такая передача возможна, но только при соблюдении определённой законодательством процедуры. В частности, в Постановлении Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22.05.2007 № 15942/06 было отмечено, что лицензия на пользование участками недр выдается конкретному субъекту предпринимательской деятельности либо переоформляется на другое лицо Федеральным агентством по недропользованию в строго установленном порядке. Передача лицензии на пользование участком недр от одного юридического лица другому без соблюдения определённой законодательством процедуры не допускается.

**Вопрос 2.** Является ли обязательным для переоформления лицензии учредителю нового юридического лица на момент принятия решения о переоформлении иметь действующую лицензию на право пользования недрами?

Из содержания статьи 17.1 Закона РФ "О недрах" следует, что одним из обязательных условий для переоформления лицензии является то, что учредитель нового юридического лица должен

иметь на момент принятия решения о переоформлении действующую лицензию на право пользования недрами.

С указанной проблемой столкнулось ООО "М", учредителем которого было ОАО "Т" с долей последнего в уставном капитале нового юридического лица в размере 51%. ООО "М" обратилось в Территориальное агентство по недропользованию по Томской области с заявлением о переоформлении лицензии с ОАО "Т" на ООО "М". Но ещё до обращения в Роснедра было прекращено право пользования недрами группы газоконденсатных месторождений, предоставленное ОАО "Т" в рамках лицензии, которая была снята с государственного учёта. В связи с изложенным, Роснедра указало на отсутствие оснований для переоформления лицензии на ООО "М".

Поскольку на дату принятия решения у ОАО "Т" (учредителя ООО "М") отсутствовала лицензия на право пользования недрами, то арбитражные суды, в которые обратилось ООО "М", указали, что у Роснедра отсутствовали правовые основания для рассмотрения вопроса о переоформлении лицензии.

**Вопрос 3.** Могут ли быть участки недр предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме?

Согласно ст. 1.2 Закона РФ "О недрах", участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

Случаи, при которых возможен переход права пользования участками недр к другому субъекту предпринимательской деятельности перечислены в ст. 17.1 Закона РФ "О недрах". При этом в силу закона и согласно Приказу Министерства природных ресурсов Российской Федерации [2], реализация лицензии на право пользования недрами невозможна. В частности, лицензия на пользование недрами не может быть объектом ареста имущества должника.

**Вопрос 4.** Может ли являться формальное исправление ошибки, допущенной при подготовке и выдаче горноотводного акта, причиной отказа в переоформлении лицензии на право пользования недрами?

Нет, не может. Например, постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 15.01.2010 по делу № А32-22619/2008-5/350 удовлетворены заявленные требования общества. У департамента отсутствовали правовые основания для отказа обществу в переоформлении лицензии на право пользования недрами, ибо уточнение границ горного отвода являлось не инициативой общества, направленной на изменение фактического места осуществления работ по недропользованию, а представляло формальное исправление ошибки, допущенной при подготовке и выдаче горноотводного акта.

**Вопрос 5.** Можно ли использовать приобретенные подземные сооружения в отсутствие лицензии?

Нет, нельзя. Например, постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 № 09АП-13671/2008-АК по делу № А40-33985/08-92-316 определено, что заявление о признании незаконным отказа государственного органа в переоформлении лицензии на право пользования недрами удовлетворено правомерно. Это обусловлено тем, что установлено: отказ ответчика в переоформлении лицензии противоречит требованиям закона и создает препятствия для осуществления предпринимательской деятельности. А, в отсутствие лицензии, заявитель использовать приобретенные им подземные сооружения не вправе.

#### ***Список использованных источников***

1. Закон Российской Федерации "О недрах" от 21.02.1992 N 2395-1 (действующая редакция от 29.12.2014).
2. Приказ Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 19.11.2003 № 1026 "Об утверждении Порядка переоформления лицензий на пользование участками недр".

***Я. Тимофеева***

### **Правила подготовки документов градостроительного зонирования сельских поселений для включения их в Единый государственный кадастр недвижимости**

Правила подготовки документов для включения сведений в Единый государственный кадастр недвижимости

регламентированы Постановлением Правительства Российской Федерации [1].

Вследствие того, что идёт постоянное обновление и изменение законодательной базы в исследуемой отрасли, в принятые и действующие законы регулярно вносятся различные поправки, при сборе и оформлении документов градостроительного зонирования специалистами совершаются ошибки, препятствующие включению документов градостроительного зонирования сельских поселений в Единый государственный кадастр недвижимости.

С целью предотвращения ошибок при подготовке документов градостроительного зонирования сельских поселений для включения сведений из них в Единый государственный кадастр недвижимости изложим правила, вытекающие из Постановления [1].

*Сельским поселением* называют один или несколько объединённых общей территорией сельских населенных пунктов (посёлков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

Подготовка документов градостроительного зонирования сельских поселений для включения их в Единый государственный кадастр недвижимости, согласно [1], складывается из следующих этапов.

1. Принятие решения о подготовке (внесении изменений) правил землепользования и застройки.

2. Подготовка правил землепользования и застройки (проекта внесения изменений в такие правила).

3. Проверка органом местного самоуправления правил землепользования и застройки (проекта внесения изменений в такие правила).

4. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений в такие правила).

5. Утверждение правил землепользования и застройки (проекта внесения изменений в такие правила).

6. Принятие органом местного самоуправления решения о проведении землеустройства (ст. 4 Федерального закона [2]).

7. Проведение торгов и заключение договора на выполнение работ по землеустройству (п. 4 ч. 1 ст. 93 Федерального закона [3]).

8. Подготовка исполнителем работ карт (планов) объектов землеустройства в отношении каждой территориальной зоны;

9. Согласование органом местного самоуправления карт (планов) объектов землеустройства (если оно предусмотрено договором на выполнение работ по землеустройству согласно п. 3 Положения [4]).

10. Комплектование землеустроительного дела (ст. 22 Федерального закона [2] и п. 9 Приказа [5]).

11. Экспертиза землеустроительной документации (может проводиться по решению органов государственной власти, органов местного самоуправления или по инициативе заинтересованных лиц).

12. Передача экземпляра подготовленной землеустроительной документации (на бумажном носителе – до установления и размещения требований к электронному образу бумажного документа на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети интернет) в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (ст. 24 ФЗ № 78-ФЗ, п. 17 Правил).

13. Формирование электронного образа бумажного документа для целей передачи сведений в ГКН (до размещения схем, используемых для формирования документов в формате XML, на официальном сайте Росреестра [6]).

14. Формирование документов в формате XML (после размещения схем, используемых для формирования документов в формате XML, на официальном сайте Росреестра [6]).

15. Передача электронного образа бумажного документа в Единый государственный кадастр недвижимости (до размещения схем, используемых для формирования документов в формате XML, на официальном сайте Росреестра [6]).

16. Передача в Единый государственный кадастр недвижимости документов в формате XML (после размещения схем, используемых для формирования документов в формате XML, на официальном сайте Росреестра [6]).

### ***Список использованных источников***

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 № 71 «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления

документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме».

2. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (с изменениями от 18 июля 2005 г., 4 декабря 2006 г., 13 мая, 23 июля 2008 г.).

3. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

4. Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 № 514.

5. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства».

6. Сайт ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» [Электронный ресурс] (<https://rosreestr.ru/>).

*Т. Переверзева, М. Андреева*

### **Трудовые ресурсы российского строительного бизнеса: проблемы и тенденции**

Самым главным конкурентным преимуществом в российской экономике, конечно же, можно назвать человеческий потенциал, человеческие ресурсы. В современном обществе, благодаря развитию людьми своих уникальных способностей, выявлена концепция нового качества экономического роста, построенного на инновационном и интенсивном типе воспроизводства. Чтобы достигнуть желаемых результатов по обеспечению такого экономического роста в России, следует развивать интенсивный

тип воспроизводства и улучшать факторы производства. Следует заметить, что между вещественным фактором воспроизводства и личным фактором производства, а именно трудовыми ресурсами, имеется определённая взаимосвязь.

Если выделять проблемы обеспеченности трудовыми ресурсами экономики России, то нужно заметить, что трудовые ресурсы — это определённо трудная самоорганизующаяся система, которая имеет непростую структуру, меняющуюся в зависимости от её прогрессивного или регрессивного развития.

В современном обществе особое значение имеет вопрос изучения рынка труда, его специфических особенностей. Сегодня в нашей стране на рынке труда можно видеть, что баланс между спросом и предложением рабочей силы отсутствует. Остро чувствуется дефицит профессионально-квалифицированных кадров.

Самую первую причину данного дисбаланса можно выделить, как противоречие профессионального образования и многофакторных требований рынка труда по уровню и профессиональному составу трудовых ресурсов.

Невысокий уровень заработной платы в бюджетном секторе и отдельных секторах экономики внебюджетного раздела содействует углублению диспропорций на рынке вакансий.

По экспертной оценке с недостатком рабочей силы сталкивается 2/3 процентов компаний России.

Фирмы, оказавшиеся в государственной собственности, в наименьшей степени, нежели все оставшиеся претерпевают недостаток работников, фирмы, оказавшиеся в иностранной форме собственности, ощущают глобальный недостаток квалифицированных трудовых ресурсов.

Необходимость фирмы в трудовых ресурсах напрямую связана с частой сменой работников, и, как следствие, текучесть кадров формирует дополнительную необходимость в персонале.

Есть конкретная зависимость между ценностями экономического становления, стратегического развития фирмы и остротой необходимости в рабочей силе. В большей степени недостаток рабочей силы чувствуют те фирмы, перед которыми стоит цель выживания, на втором месте стоят фирмы, которые ставят впереди себя задачу становления. Наименьшую необходимость в персонале показывают те компании, перед

которыми именно в данный момент стоит миссия сбережения собственных позиций на рынке.

Деятельность инженерных отраслей обеспечивает безопасное и качественное строительство новых объектов и возвращения сооружения прежней постройки в первоначальный, усовершенствованный вид. И здесь в первую очередь ответственность ложится на инженеров – геологов и геодезистов. На их плечи ложиться обобщение опыта, выработка рекомендаций на дальнейший этап развития объектов, решение актуальных вопросов в соответствии с их профессиональными компетенциями.

Обеспечение эффективной деятельности в данных сферах остается приоритетным направлением в системе государственного регулирования и контроля картографо-геодезических и геолого-инженерных работ. Основная проблема нехватки квалифицированных кадров переплетается с проблематикой неправильного использования оборудования и, как следствие, замедление процесса стабилизации компании.

Если проанализировать сложившуюся ситуацию в этих отраслях, нужно отметить, что успех эффективного регулирования деятельности не в последнюю очередь зависит от уровня самосознания участников рынка труда.

Развитие картографо-геодезических работ, инженерно-геодезических изысканий до последнего времени фактически происходило без системы. Неформальное отношение к этим структурам со стороны участников рынка, ответственная деятельность позволят этим отраслям развиваться в нужных направлениях, прежде всего, обращая внимание на квалификацию специалистов, на качество и надёжность выполненных услуг. [1]

Если рассматривать проблему трудовых ресурсов в функциональном аспекте, то в группе по степени дефицитности на первое место выходит линейное руководство, в наибольшей степени потребность в таких специалистах имеет сфера строительства, картографо-геодезических и кадастровых услуг, инженерно-геодезических изысканий и управления недвижимостью.

Управление недвижимостью делится на три категории: управление стоимостью (asset management), коммерческое управление (property management) и инфраструктурное управление (facility management). Отсутствие стандартов напрямую связано с

рынком кадров в сфере управления и эксплуатации недвижимости. Российский рынок управления и эксплуатации очень молодой, и профессиональное развитие идёт и должно идти не только через девелоперские проекты, но и через обучение современным методам управления и эксплуатации.

Сегодня документ сертифицированного управляющего недвижимостью у профессионала рынка недвижимости подтверждает профессионализм специалиста. Проблема российских специалистов по управлению недвижимостью связана с нацеленностью на коммерческий менеджмент, но далека от инфраструктурного менеджмента. Такая специфика связана с развитием российской коммерческой базы, приоритета торговли, что говорит об основном принципе коммерческого управления недвижимостью, которое близко к функциям извлечения прибыли от продажи. Инфраструктурное же управление близко к затратной части, поэтому бизнес изначально воспринимал, а зачастую и продолжает воспринимать её как второстепенную функцию. Однако владельцы недвижимости стали чаще задумываться о качестве инфраструктурного обслуживания, так как основа управления активами – это повышение стоимости объекта, а если объект не выдерживает высоких требований арендаторов, в том числе по качеству услуг инфраструктурного менеджмента, последние выбирают другого владельца, и здание теряет в цене.

Новейшая тенденция на рынке недвижимости – обучение кадров; создание института недвижимости REIM ведущими компаниями рынка недвижимости; собственной школы подготовки управляющих и главных инженеров компания RD Management Services; учебные курсы и классы для подготовки внутренних ресурсов. [2]

Подводя итоги опросов руководителей строительных компаний первопричинами происхождения недостатка трудовых ресурсов считаются пять ключевых обстоятельств:

1. невысокая заработная оплата, которую даёт соискателям предприятие;
2. невозможности предоставления жилья;
3. выпускники учебных заведений не желают или не умеют работать по приобретённой профессии;
4. условия труда на предприятии;

5. небольшая численность качественных профессионалов, выпускаемых образовательными учреждениями.

Учитывая мнение работников строительных компаний, недостаток персонала связан, скорее, с задачами, сформированными работодателями, нежели проблемами возможных сотрудников.

В первую очередь замечают «невысокую заработную плату» в виде предпосылки недостатка сотрудников компании.

Намного чаще ссылаются на «невысокую заработную плату», как на первопричину недостатка сотрудников, фирмы, оказавшиеся в государственной принадлежности. В объяснениях к данной предпосылке руководители компаний показывали, что в высшей степени ограничены в возможностях и инструментах стимулирования сотрудников, потому что «заработную плату регулирует государство». Реже упоминают о заработной плате в виде предпосылки недостатка работников акционерные сообщества и частные компании. Ещё существенно реже на неё показывают иностранные компании либо компании, оказавшиеся в собственности с заграничным капиталом и получившие иностранные инвестиции.

Очередная первопричина недостатка трудовых ресурсов – нежелание или неумение молодых специалистов работать по приобретенной квалификации, отсутствие программ обучения инфраструктурному менеджменту и современным практикам эксплуатации. Основной составляющей бизнеса facility management являются люди, и без их профессиональной подготовки качество предоставляемых услуг всегда будет низким. С внедрением массовых образовательных программ в области facility management строительная отрасль сможет повысить профессиональный уровень персонала в пределах собственных организаций, к снижению стоимости facility-услуг по причине уменьшения конкуренции за человеческие ресурсы.

Вышеуказанное свидетельствует о том что, собственно трудности, связанные с недостатком рабочей силы соединены с внутренними задачами строительных фирм. К внутрифирменным проблемам мы бы отнесли незначительное внимание к изучению требований персонала, к вопросам подбора, и стимулирования, несоответствующее внимание к вопросам образования, повышения квалификации, подготовки и переподготовки специалистов.

## ***Литература***

1. Кадровая проблема в строительной отрасли. Журнал «СтройЭкспертиза» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://stroyex.org/>
2. Управление недвижимостью. Проблема дефицита профессиональных кадров. Специализированное землеустроительное бюро [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://stroyex.org/>

## ***Д. Штода***

### **Порядок предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости**

Порядок предоставления сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости, определён Федеральным законом [1]. Согласно этому закону, органом, предоставляющим сведения из государственного кадастра недвижимости (ГКН), является Федеральная кадастровая палата. Например, по объектам, располагающимся в Ленинградской области, эту функцию выполняет Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

В соответствии с Федеральным законом [1], сведения государственного кадастра недвижимости предоставляются в виде:

- копии правоустанавливающего документа, на основании которого сведения внесены в ГКН;
- выписки из кадастра об объекте недвижимости (содержит запрашиваемые сведения об объекте недвижимости);
- кадастрового паспорта объекта недвижимости (содержит уникальные характеристики об объекте недвижимости);
- кадастрового плана территории (содержит план территории в пределах кадастрового квартала, составленный в виде карты территории, в которой воспроизведены запрашиваемые сведения).

Орган кадастрового учета предоставляет информацию, полученную на основе общедоступных кадастровых сведений по

запросу любого лица. Для получения сведений из государственного кадастра недвижимости, с заявлением может обратиться как собственник объекта недвижимости, о котором запрашиваются сведения, так и законный представитель собственника.

В случае личного обращения заявителя должен быть предоставлен документ, удостоверяющий личность. В случае обращения представителя собственника, кроме документа, удостоверяющего личность, представляется доверенность, оформленная в нотариальном порядке с полномочиями представлять собственника в органе кадастрового учёта для получения сведений из государственного кадастра недвижимости.

За предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости взимается установленная плата.

Сведения из государственного кадастра недвижимости предоставляются в виде бумажного или электронного документа, в зависимости от формы обращения заявителя. У «электронной выписки» есть много преимуществ перед «бумажной выпиской»: заявителю не приходится стоять в очередях, достаточно иметь компьютер, подключенный к интернет. Кроме того, электронная выписка обходится заявителю намного дешевле.

Для предоставления сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости, в кадастровой палате имеется соответствующий отдел. Согласно части 10 статьи 4 Федерального закона [1] и приказу Минэкономразвития России [2], должностное лицо этого отдела по запросу заявителя, выполняет следующие действия:

- осуществляет подготовку сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости;
- удостоверяет кадастровые паспорта, кадастровые выписки, кадастровые справки, кадастровые планы территории и иные документы (копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости), предоставляемые из государственного кадастра недвижимости в соответствии с действующим законодательством;
- подготавливает проекты уведомлений об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений, либо проекты решений об отказе в выдаче документов в соответствии с действующим законодательством;

- подготавливает проекты ответов на поступающие обращения;
- обеспечивает качество и достоверность выдаваемых сведений.

Предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, регламентируется рядом нормативно-правовых актов федеральных органов исполнительной власти.

В частности, Федеральный закон [3] регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг непосредственно федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации. В нём также прописаны принципы, требования, сроки предоставления государственных услуг, способы их предоставления и получения (многофункциональный центр, с использованием информационных и телекоммуникационных технологий, портал государственных и муниципальных услуг, межведомственное информационное взаимодействие).

### ***Список использованных источников***

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
2. Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости».
3. Федеральный закон от 07.07.2010 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

**Участники конференции-авторы материалов,  
публикуемых в сборнике:**

*Андреева Мария Алексеевна*, бакалавр направления подготовки 080100.62 «Экономика» профиля «Экономика организаций» ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургского государственного торгово-экономического университета),

научный руководитель – доктор экономических наук Т.А. Переверзева  
*Аслаханов А.*, студент СПб ГАУ,  
научный руководитель – доцент В. А. Павлова.

*Баташов Максим Александрович*, студент кафедры геодезии и дистанционного зондирования Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург,

научный руководитель – доктор технических наук профессор Е.П. Тарелкин

*Бережков Андрей Вячеславович*, магистрант кафедры интеллектуальных технологий в гуманитарной сфере НИУ ИТМО,  
научный руководитель – кандидат технических наук профессор М.И. Потеев

*Быкова Елена Николаевна*, кандидат технических наук доцент НМСУ «Горный»

*Войнова Айгуль Маликовна*, студентка кафедры землеустройства и кадастров Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург,  
научный руководитель - старший преподаватель А. Ф. Бабийчук

*Демидова Полина Олеговна*, студентка кафедры интеллектуальных технологий в гуманитарной сфере НИУ ИТМО,

научный руководитель – кандидат технических наук профессор М.И. Потеев

*Журавлёв Дмитрий Михайлович*, студент кафедры геодезии и дистанционного зондирования, Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург,

научный руководитель – доктор технических наук профессор Е.П. Тарелкин

*Иванов Дмитрий Константинович*, магистрант СПб ГАСУ,  
научный руководитель - кандидат технических наук доцент А.М. Поликарпов

*Кирилочкин Игорь Владимирович*, студент юридического факультета Санкт-Петербургского юридического института (ф) Академии Генеральной прокуратуры

научный руководитель – кандидат философских наук доцент Б.В. Маков

*Кузьмин Елисей Андреевич*, студент СПб ГАСУ,

научный руководитель - кандидат технических наук доцент А.М. Поликарпов

**Ланцова Елизавета Аркадьевна**, бакалавр направления подготовки 080100.62 «Экономика» профиля «Экономика организаций» ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургского государственного торгово-экономического университета»,  
научный руководитель – кандидат экономических наук доцент Т.В. Степанова  
**Мирзоева Ангелина Эдгаровна**, студентка СПб ГАСУ,  
научный руководитель - кандидат технических наук доцент А.М. Поликарпов  
**Мироненко Лидия Сергеевна**, студентка кафедры геодезии и дистанционного зондирования Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург,  
научный руководитель - старший преподаватель А. Ф. Блинов  
**Мухаметшин Виктор Радиевич**, студент кафедры геодезии и дистанционного зондирования, Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург,  
научный руководитель - старший преподаватель А.Ф. Блинов  
**Мухаметшина Марина Викторовна**, студентка кафедры геодезии и дистанционного зондирования, Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург,  
научный руководитель - доцент А.В. Петушков.  
**Овчинникова Анна Сергеевна** – студентка СПб ГАСУ,  
научный руководитель - кандидат технических наук доцент А.М. Поликарпов  
**Павлова Виктория Александровна** - кандидат экономических наук, доцент кафедры земельных отношений и кадастра СПб ГАУ  
**Переверзева Татьяна Алексеевна**, доктор экономических наук, зав. кафедрой экономики организации и ценообразования ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственного торгово-экономический университет», зав. кафедрой финансов, денежного обращения и кредита НЧОУ ВПО «Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург»  
**Ряписов Александр Сергеевич**, студент кафедры интеллектуальных технологий в гуманитарной сфере НИУ ИТМО,  
научный руководитель – кандидат технических наук профессор М.И. Потеев  
**Сафронова Ирина Сергеевна**, студентка кафедры землеустройства и кадастров Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург,  
научный руководитель - старший преподаватель А. Ф. Бабийчук  
**Сеньковская Карина Эдуардовна**, студентка НМСУ «Горный»,  
научный руководитель – кандидат технических наук доцент Е.Н. Быкова  
**Степанова Татьяна Владимировна** - доцент кафедры экономики организации и ценообразования ФГБОУ ВПО «Санкт-

Петербургский государственный торгово-экономический университет», доцент кафедры финансов, денежного обращения и кредита НЧОУ ВПО «Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург»

**Тарасова Елена Валерьевна** - заведующая кафедрой права РПА, кандидат юридических наук профессор

**Тарасова Полина Сергеевна**, студентка РПА, научный руководитель – кандидат юридических наук профессор Е.В. Тарасова

**Тимофеева Яна Борисовна**, студентка кафедры землеустройства и кадастров, Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург, научный руководитель - старший преподаватель А. Ф. Бабийчук.

**Харьковский Григорий Владимирович** - студент юридического факультета Санкт-Петербургского юридического института (ф) Академии Генеральной прокуратуры

научный руководитель – кандидат философских наук доцент Б.В. Маков

**Шарый Анастасия Максимовна** – студентка СПб ГАСУ,

научный руководитель - кандидат технических наук доцент А.М. Поликарпов

**Штода Дарья Вячеславовна**, студентка кафедры землеустройства и кадастров, Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург, научный руководитель - старший преподаватель А. Ф. Бабийчук

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ПРЕДИСЛОВИЕ РЕДАКТОРОВ</b>	<b>3</b>
<b>ИНФРАСТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ</b>	<b>5</b>
<i>М. Баташов</i> Метод «свободной станции» и его использование при строительстве многоэтажных домов	5
<i>А. Бережков</i> Программное обеспечение информационно-образовательной среды саморегулируемой организации	6
<i>Д. Журавлев</i> Методика контроля качества геодезических измерений (на примере НПП "БЕНТА")	11
<i>Л. Мироненко</i> Задачи производства инженерно-геодезических изысканий для строительства Морского терминала в МП «Приморск»	13
<i>В. Мухаметшин</i> Особенности инженерно-геодезических изысканий для проектирования газопроводов	15
<i>М. Мухаметшина</i> Использование спутниковых технологий для гидрографических исследований	17
<i>А. Ряписов, П. Демидова</i> База данных о профессиональных квалификациях специалистов по инженерным изысканиям и её функционирование	19
<b>КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>23</b>
<i>А. Аслаханов, В.А. Павлова</i> Социальная значимость кадастровой оценки недвижимости	23
<i>И. Кирилочкин</i> Кадастровая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости	25
<i>Г. Харьковский</i> Ограничение прав граждан на доступ и использование водных объектов общего пользования	29
<i>Е. Быкова, К. Сеньковская</i> Особенности оценки земель с особыми условиями использования территории	34

<b><i>А. Войнова</i> Методика подготовки межевого плана земельного участка, образованного из земель муниципальной собственности</b>	<b>37</b>
<b><i>Д. Иванов</i> Об особенностях государственного кадастрового учета воинских захоронений</b>	<b>40</b>
<b><i>Т. Степанова, Е.Ланцова</i> Жилищное строительство в РФ и его основные проблемы</b>	<b>41</b>
<b><i>А. Шарый</i> Особенности постановки на кадастровый учёт многоквартирного жилого дома</b>	<b>45</b>
<b><i>Е. Кузьмин</i> Таунхаусы и дуплексы – ИЖС или многоквартирные дома?</b>	<b>47</b>
<b><i>А. Мирзоева</i> Постановка на государственный кадастровый учет земельного участка, расположенного в Санкт-Петербурге и отведённого под гаражно-строительный кооператив</b>	<b>50</b>
<b><i>А. Овчинникова</i> Оформление права собственности на арендованный земельный участок</b>	<b>51</b>
<b><i>И. Сафронова</i> Особенности межевания земельных участков, образованных путем перераспределения</b>	<b>53</b>
<b><i>Е. Тарасова, П. Тарасова</i> Правовые проблемы в делах о переходе права пользования участками недр</b>	<b>56</b>
<b><i>Я. Тимофеева</i> Правила подготовки документов градостроительного зонирования сельских поселений для включения их в Единый государственный кадастр недвижимости</b>	<b>59</b>
<b><i>Т. Переверзева, М. Андреева</i> Трудовые ресурсы российского строительного бизнеса: проблемы и тенденции</b>	<b>62</b>
<b><i>Д. Штода</i> Порядок предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости</b>	<b>67</b>

**НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ОТКРЫТЫЙ ИНСТИТУТ  
г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»**

Ректор института - *ГРЫЗЛОВА Ада Викторовна*  
Сайт института: *www.noironline.ru*

**Информация о факультете геодезии и кадастра**

Факультет геодезии и кадастра организован в Национальном открытом институте г. Санкт-Петербург, сравнительно недавно, всего лишь пять лет назад. Но все профессора и преподаватели факультета давно сработались, имеют большой опыт как педагогической, так и производственной деятельности в сфере геодезии и кадастра.

Факультет реализует образовательные программы подготовки бакалавров по направлениям:

- *Геодезия и дистанционное зондирование (профиль «Инфраструктура пространственных данных», уровень образования - бакалавр),*
- *Землеустройство и кадастры (профиль «Кадастр недвижимости», уровень образования - бакалавр).*

*Геодезия* («разделение земли») — одна из древнейших наук. Начиналась она как геометрия («измерение земли»). Задача геодезии заключается в разработке и реализации методов и способов строгого определения местоположения (координат) объектов на поверхности Земли и в околоземном пространстве. Современная геодезия базируется на достижениях оптоэлектроники, компьютерных и спутниковых технологий.

*Кадастр* — официальный систематизированный свод сведений об экономических ресурсах страны. Он составляется на основе кадастровой (топографической) съёмки и включает в себя как координаты объектов недвижимости, так и другие характеристики. Это позволяет оценивать их стоимость, учитывать владельцев недвижимости, устанавливать налоги.

Студенты, осваивающие образовательную программу “*Геодезия и дистанционное зондирование*”, изучают такие науки, как информатика,

геодезия, фотограмметрия, астрономия, космическая и спутниковая геодезия. Большое внимание уделяется вопросам обработки массивов геодезической информации на ЭВМ, в том числе с использованием геоинформационных систем (ГИС). Кроме того, в учебный план включены дисциплины, содержание которых должен знать кадастровый инженер.

Учебные практики студентов проводятся в организациях, входящих в Некоммерческое партнерство по содействию развитию инженерной изыскательской деятельности «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада» ([www.izisk.org](http://www.izisk.org)).

Выпускники работают в организациях, занимающихся топографическими и кадастровыми съёмками, выносом строительных проектов в натуру, геодезическим сопровождением строительства, прокладки дорог и других магистралей. Подготовка выпускников позволяет им успешно работать в проектных и научно-исследовательских лабораториях и институтах.

Студенты, осваивающие образовательную программу **“Землеустройство и кадастры”**, изучают такие науки, как информатика, геодезия, фотограмметрия, землеустройство, кадастр недвижимости, основы градостроительства, инженерное обустройство территорий. Большое внимание уделяется вопросам обработки массивов геодезической информации на ЭВМ, в том числе с использованием геоинформационных систем (ГИС). Кроме того, в учебный план включены дисциплины, содержание которых должен знать специалист по геодезии и дистанционному зондированию.

Учебные практики студентов проводятся в организациях, входящих в Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры Санкт-Петербурга и Северо-Запада» (<http://kispb.ru>).

Выпускники работают в организациях (федеральных, муниципальных, частных), занимающихся оценкой недвижимости, кадастровым учётом, выносом строительных проектов в натуру. Подготовка выпускников позволяет им успешно работать в налоговых инспекциях, проектных и научно-исследовательских лабораториях и институтах.

Обучение на факультете ведется по очной, очно-заочной и заочной формам обучения. По большинству учебных дисциплин, исключая специальные (геодезия, астрономия, фотограмметрия и т. д.), с каждым годом всё шире начинают использоваться технологии дистанционного обучения. Лица, уже имеющие какое-либо другое высшее образование

или профильное среднетехническое образование, осваивают образовательную программу по индивидуальным планам.

Большинство специальных дисциплин, входящих в образовательные программы, реализуемые факультетом, предполагают формирование у обучающихся не только знаний и умений, но, главным образом, навыков. Речь идет о навыках работы с топогеодезическими приборами, причем, как правило, на местности. Поэтому в организации обучения специальным дисциплинам кафедры факультета особое внимание уделяют учебным и производственным практикам. Они проводятся на базах более ста изыскательских организаций, входящих в структуру Саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство по содействию развитию инженерной изыскательской деятельности «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада».

Факультет активно занимается реализацией дополнительных профессиональных образовательных программ и проведением научных исследований. Причем эти два направления деятельности факультета связаны между собой комплексной научно-исследовательской работой **«Система дополнительного профессионального образования и оценки профессиональных квалификаций в сфере инженерных изысканий»**.

Целью НИР является исследование организационных, методических и технологических основ построения системы дополнительного профессионального образования и оценки профессиональных квалификаций в сфере инженерных изысканий в условиях саморегулирования и создание такой системы.

Система реализуется в рамках деятельности Саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство по содействию развитию инженерных изысканий «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада» ([www.izisk.org](http://www.izisk.org)).

К основным составляющим разрабатываемой системы относятся:

- постоянно действующий семинар по повышению квалификации специалистов «Инженерные изыскания для строительства»;
- система кредитов, выполняющая задачи контрольно-проверочного этапа аттестации специалистов на допуск к выполнению работ по инженерным изысканиям для строительства;
- база данных о профессиональном росте сотрудников организаций, действующих в сфере инженерных изысканий;
- разделы сайта Партнерства, связанные с выполнением образовательных функций;

- рейтинг организаций, входящих в Партнерство, по активности участия сотрудников в занятиях семинара по повышению квалификации;

- информационные ресурсы интернет, связанные с деятельностью по дополнительному профессиональному образованию специалистов сферы инженерных изысканий.

Спроектирована и доведена до практического использования база данных о профессиональном росте сотрудников организаций, действующих в сфере инженерных изысканий.

Проведена модернизация сайта Партнерства. В него введены разделы, связанные с выполнением образовательных функций и аттестацией специалистов. Например, в разделе «Образовательные ресурсы сайта» находятся образовательные ресурсы в области геодезии и дистанционного зондирования: электронные учебники; справочно-информационные источники (словари, энциклопедии, справочники); электронные библиотеки; электронные периодические издания. К числу дополнительных образовательных ресурсов относятся руководящие документы и справочная литература; ресурсы интернета; виртуальные экспозиции музеев Санкт-Петербурга и Москвы.

На сайте Партнерства в разделе «Семинар "Инженерные изыскания для строительства"» публикуются программы предстоящих занятий, а также основные материалы семинара, среди которых: программа каждого занятия и презентация к нему, аудиовидеозаписи прочитанных лекций и презентации к ним. По каждому занятию публикуются списки присутствовавших слушателей.

С целью повышения заинтересованности в непрерывном дополнительном образовании специалистов СРО, действующих в сфере инженерных изысканий, на сайте Партнерства размещается рейтинг входящих в него организаций по образовательной активности сотрудников (по повышению квалификации путём участия в занятиях указанного семинара). Как показал опыт, публикация такого рейтинга заметно содействует рекламе деятельности наиболее активных в этом отношении организаций.

Одной из важнейших составляющих созданной информационной системы является обеспечение аттестации специалистов на допуск к работам по инженерным изысканиям, оказывающим влияние на безопасность особо опасных и технически сложных объектов капитального строительства. Аттестация проводится в три этапа: подготовительный, контрольно-проверочный и заключительный, и

включает в себя комплекс программно-алгоритмических, технических, организационных, научно-методических мер, направленных на установление соответствия квалификации специалиста его должностным полномочиям.

В частности, контрольно-проверочный этап аттестации представляет собой квалификационные испытания кандидата перед членами аттестационной комиссии. Он включает тестирование с использованием информационных технологий дистанционного контроля знаний, и собеседование членов Комиссии с кандидатом по представленным документам и материалам, а также протоколу компьютерного тестирования.

Создана основа автоматизированной системы управления информационной средой системы мониторинга профессиональных квалификаций.

Основные результаты НИР, полученные в 2014 году, представлены в 30 научных статьях (8 подготовлены с участием студентов), опубликованных в следующих изданиях:

- журнал “Инженерные изыскания” (Москва) – три статьи;
- журнал “Образование Экономика Общество” (НОИР) – семь статей;
- Материалы первой международной конференции “Образование, экономика, культура” (НОИР) – две статьи;
- Сборник научных и научно-методических статей ППС факультета геодезии и кадастра НОИР “Геодезия, кадастр и инженерные изыскания” – 18 статей.

Декан факультета - доктор технических наук ***ТАРЕЛКИН Евгений Петрович***,

Заместитель декана по учебной работе - ***БЛИНОВ Александр Фридрихович*** (a.blinov@noironline.ru)

Секретарь факультета - ***ОСТАНИНА Анна Викторовна***

Телефоны деканата: **430-07-16 доб. 210, 8 (931) 343-23-84**

***Деканат факультета*** находится в главном здании института по адресу: ул. Сестрорецкая, дом 6 (ближайшая станция метро – “Черная речка”).

***Учебные занятия проводятся по адресам:***

ул. Сестрорецкая, дом 6 (ближайшая станция метро – “Черная речка”);

ул. Большая Пушкарская, дом 20, ауд. 304 (ближайшие станции метро – “Чкаловская”, “Спортивная”, “Петроградская”, “Горьковская”).

учебное издание

**Инфраструктура пространственных данных и кадастр недвижимости:** Материалы третьей межвузовской научно-практической конференции студентов и аспирантов / Под ред. Е. П. Тарелкина, М. И. Потеева. – СПб.: НОИР. – 2015. – 80 с.

Ответственный за выпуск А.В. Грызлова  
Редактор Т.Л. Федорова

Подписано в печать 27.03.2015

Заказ № 327/15

Формат 60x80 1/16

Усл. печ. л. 4,07

Тираж 300 экз.

**Отпечатано в типографии ООО «Информационно-консалтинговый центр» по заказу НЧОУ ВПО «Национальный открытый институт г. Санкт-Петербург»**

197183 г. Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая дом 6  
Тел. 8(812)430-07-16 доб. 224