

МАТЕРИАЛЫ
5-й региональной научно-практической конференции
«КУЛЬТУРА УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ:
экономические и социальные аспекты,
кадастр и геоинформатика»
(8 октября 2016 г.)

Нижний Новгород
ННГАСУ
2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования

«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

МАТЕРИАЛЫ

5-й региональной научно-практической конференции
«КУЛЬТУРА УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ:
экономические и социальные аспекты,
кадастр и геоинформатика»
(8 октября 2016 г.)

Нижегород
ННГАСУ
2016

ББК 26,1; я 43

М33

УДК 528:001.895

Материалы 5-й региональной научно-практической конференции «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика» (8 октября 2016г.) [Текст]: сборник трудов / Нижегород. гос. Архитектур. – строит. ун-т; редкол. Е.К. Никольский, Т.П. Винникова - Н.Новгород : ННГАСУ, 2016-101с.

В сборнике представлены материалы 5-й региональной научно-практической конференции «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика», состоявшейся 18 октября 2016г.

Редакционная коллегия
Е.К. Никольский, Т.П. Винникова

© ННГАСУ , 2016

Содержание

1	Аверина Л.В., Мямина И.С.	ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ КАРКАС КАК НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ (НА ПРИМЕРЕ Г.О. САМАРА).....	5
2	Аверина Л.В., Терешина В.С.	ПРОБЛЕМЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА САМАРА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ.....	8
3	Алмаева Д.А.	ОТВОД ЗЕМЕЛЬ ПОД КАБЕЛЬНУЮ ЛИНИЮ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ В ПОСЕЛКЕ СЕЛИКАТНЫЙ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	11
4	Винникова Т.П., Тарарин А.М.	СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОДГОТОВКИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СЪЕМКА И ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	14
5	Воробьев И. А.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ НА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ НА ПРИМЕРЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	17
6	Гавриков Д.П., Гриневецкий А.Л., Марышев В.В.	ОПЫТ РАБОТ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ И ПРИВЛЕЧЕНИЮ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО МАТЕРИАЛАМ КАМЕРАЛЬНОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ.....	23
7	Горева А.Э.	УПРАВЛЕНИЕ ГЕОЭКОЛОГИЧЕСКИМИ РИСКАМИ НА УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ.....	26
8	Груздев В.М., Куличкова Н.Г.	ПРОБЛЕМЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ В МАЛЫХ ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЯХ.....	30
9	Диденко А.А., Артемьева Д.Д., Фунина А.С.	СОЗДАНИЕ УЧЕБНОГО ПОЛИГОНА НА ТЕРРИТОРИИ ФГБОУ ВО «САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ» В РАМКАХ УЧЕБНОЙ ПРАКТИКИ.....	33
10	Диденко А.А., Сергеева И.С.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГИС В ЭПИДЕМИОЛОГИИ.....	36
11	Емельянова М.А.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	38
12	Еникеев Р.И.	ЭКОЛОГО - ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕКУЛЬТИВАЦИИ.....	42
13	Камеева К.Д., Зорина Е.А.	ООПТ КАК ОБЪЕКТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ.....	45
14	Конакова А.Ю., Зудилин С.Н.	РЕСУРСНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОПТИМИЗАЦИИ АГРОЛАНДШАФТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕСОСТЕПНОЙ ЗОНЫ (НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БОРСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ).....	48
15	Коротин А.С.	ПОСТРОЕНИЕ МАТЕМАТИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ БАССЕЙНОВОЙ КОНЦЕПЦИИ.....	52
16	Никольская Т. Е.	УЧЁТ ФАКТОРА АДРЕСАТА ПРИ ВЫБОРЕ НАИМЕНОВАНИЯ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ-НОВОСТРОЕК.....	57
17	Нужный А.И., Кирсанова А.С.	УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	62
18	Нужный А.И., Манькина Д.А.	ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ.....	64
19	Пылаева А.В.	ОБУЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ.....	66

20	Романов В.М.	АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ МАССОВОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ, НА ПРИМЕРЕ НИЖНЕГО НОВГОРОДА. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ.....	70
21	Романов В.М., Кудряшова М.В.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГЕОИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ ПРОЕКТИРОВАНИЯ АТОМНЫХ ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ (НА ПРИМЕРЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ АЭС).....	77
22	Савельева К.А.	ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ОТВОДЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	81
23	Тарарин А.М.	СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, КАДАСТРОВ И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ.....	85
24	Тарарин А.М., Горева А.Э.	МОНИТОРИНГ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НИЖНЕГО НОВГОРОДА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КАМЕРАЛЬНОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	87
25	Троицкая В.О., Романов В.М.	КВАЛИФИКАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ В СФЕРЕ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОСНОВА ПРАВОМОЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ.....	89
26	Чакин А.П., Гриневецкий А.Л. Марышев В.В, Гавриков Д.П.	ОПЫТ РАБОТЫ ПО УВЕЛИЧЕНИЮ ДОХОДОВ БЮДЖЕТА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА И АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ВИДЕ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО ОБОГАЩЕНИЯ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ.....	94
27	Чечин А.В., Анисимова Э.С.	ФОРМИРОВАНИЕ ЦИФРОВОЙ МОДЕЛИ МЕСТНОСТИ ПО МАТЕРИАЛАМ ЛАЗЕРНО-ЛОКАЦИОННОЙ СЪЕМКИ.....	96
28	Яруничева И.В.	ПРАКТИКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	98

ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ КАРКАС КАК НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ (НА ПРИМЕРЕ Г.О. САМАРА)

Аверина Л.В., Мямина И.С.

Самарский государственный экономический университет
(Самара)

Градостроительство, являясь теорией и практикой планирования и застройки городов, представляет собой область человеческой деятельности, направленную на определение генеральной стратегии поведения общества в природе. В настоящее время все большее значение приобретают мероприятия по улучшению окружающей среды, благоустройству, озеленению городов. Формированию комфортной для проживания среды при проектировании и развитии городов способствуют учет экологических факторов и охрана природной среды. В теории и практике градостроительства учитываются факторы природной среды. Данной наукой определены показатели степени благоприятности природных факторов для выбора территории застройки, типологические требования к учету природно-климатических условий, разработаны планировочные приемы и градостроительные решения для выполнения подобных требований.

Планировочная структура города является территориальной структурой сравнительного небольшого, но сложно устроенного участка, отличающегося высокой концентрацией объектов разного рода и населения. Планировочный каркас города (транспортно-планировочный) – совокупность основных функциональных зон и транспортных соединений-коридоров между ними. Совместно с ним формируется экологический каркас [3, с. 39]. Характер и уникальность пространственной структуры городов и городских районов зависит от рисунка и мощности речной сети, размеров акватории и пойменных территорий, расстояний между бровками террас, долин рек, оврагов, геометрии рельефа, крутизны и экспозиции склонов, особых геоморфологических условий [4].

Экологический каркас города образуется зелеными насаждениями и водными пространствами. Зеленые коридоры набережных-бульваров, стимулируют проветривание городской застройки. В архитектурно-планировочном решении следует учитывать, что близлежащие водоемы, фонтаны, зеленые массивы способны создавать бризы. Процесс аэрации усиливается при разуплотнении застройки на берегу водоемов и открытии внутреннего пространства жилых районов в сторону водной поверхности и зелени. В зависимости от градостроительных и природных условий система озеленения города может быть представлена в разном виде. Она должна обеспечивать равномерное размещение насаждений по территории города. Озелененные пространства имеют конфигурацию в зависимости от природных условий в виде полос, поясов, лесных и лесопарковых массивов,

зеленых насаждений по берегам водоемов, зеленых островов. Города, где есть возможность включать в их структуру существующие зеленые массивы, должны развивать лучшие качества естественного ландшафта. В городах со значительными источниками загрязнения необходима организация санитарно-защитных зон, создаваемых в виде полос, перпендикулярных направлениям господствующих ветров. Специально направленные массивы зелени улучшают проветривание застройки, предупреждают застой загрязненного воздуха в низинах. Взаимное расположение открытых и озелененных пространств позволяет регулировать тепловой баланс, создавать в конвекционные точки воздуха, снижать уровень шума.

Формирование системы экологического и транспортно-планировочного каркасов любого крупного города представляет собой длительный исторический процесс. Официальной датой основания Самары считается 1586 год, когда были возведены крепостные сооружения. В 1782 году Самара в качестве уездного города получила «геометрический» план, представляющий прямоугольную сетку улиц. Ее планировочным направлением развития служила протока Самарская перебоина, т.е. гидрография имела важное место при проектировании сети улиц. Регулярная планировка, нашедшая отражение в планах реконструкции XVIII– XIX веков, исключала возможность композиционно-художественного осмысления топографических особенностей территории города и рельефа берегов рек Волга и Самара. В результате на улицах оставались овражные впадины, увалы, косогоры, природные тупики, о существовании которых можно узнать по старым планам города. В Самаре естественный ландшафт был разрушен, поскольку сохранять овраги, по мнению градостроителей того времени, было расточительно вследствие зажатости города между реками [2]. В XIX веке стали предприниматься попытки устройства зеленых насаждений. В 1937 году было принято решение о строительстве Куйбышевского гидроузла на реке Волге, что привело к необратимым процессам: подтопление берегов, заболачивание и оползневые процессы; массовая миграция населения, что ускорило процесс урбанизации; затоплены населенные пункты, остатки леса и кустарника, кладбища, скотомогильники, месторождения нефти.

Современный этап развития планировочной структуры г.о. Самары характеризуется множеством проблем. Процесс экстенсивного расширения города и инженерных коммуникаций на пойменные территории разрушает баланс сложившихся экосистем. Это ведет к нарушению баланса взаимодействия городской среды и окружающих ее природных ландшафтов. Зеленые насаждения на территории г. о. Самара расположены фрагментарно и состоят из объектов, различных по площади, функциональному использованию, уровню рекреационной нагрузки. Размещение подобных фрагментов фактически не образуют системы зеленых насаждений, а, следовательно, и экологического каркаса. По информации экологов из самарской областной общественной организации «Самарская Зеленая Лига – Самарский социально-экологический союз» 10% населения города проживает на территории, имеющей достаточное озеленение, 5,5% населения

имеет 75% от норматива озеленения, 84,5% проживает на территории, имеющей 45% и менее нормы озеленения.

Учитывая факт наличия на территории г. о. Самара производственных зон, актуальной является проблема наличия санитарно-защитных зон и имеющихся в их составе зеленых насаждений. Согласно СП 42.13330.2011 в санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м. Однако на территории Самары выявлены случаи отсутствия санитарно-защитных зон для зон ПК-3 (зоны предприятий и складов II-I классов вредности). Их ширина должна составлять до 500 м и более [1]. Примерами являются участок ул. Алма-Атинской от просп. Карла Маркса до ул. Олимпийской, участок от ул. Ново-Вокзальной от ул. Силовой до Московского шоссе и другие примеры, где жилая зона и производственная зоны непосредственно контактируют.

Формирование системы зеленых насаждений не ограничивается увеличением существующих уже массивов, расположенных по территории г. о. Самара фрагментарно и бессистемно. Данным способом нельзя добиться создания комфортных условий окружающей среды. Непрерывную систему озелененных территорий возможно создать путем образования тесных связей между разрозненными участками зелени и создания новых. При дальнейшем размещении и формировании городских садов и парков надо учитывать социально-экономические факторы, имея в виду эффективность рекреационной системы города в целом. На первом плане стоит достижение социального эффекта, а сопутствующий экономический эффект рассматривается как источник покрытия эксплуатационных затрат и дальнейшего расширения сети парков, их благоустройства. При линейном размещении парковых зон внутри района достигается оптимальный экономический эффект с точки зрения посещаемости и затрат на строительство и эксплуатацию, подтверждением чего на территории г.о. Самара является городская набережная, сквер на ул. Полевая, сквер им. Вадима Фадеева, бульвар на ул. Стара-Загора.

В настоящее время ведутся работы по воплощению в жизнь проекта сквера «Парк Мира» и сквера на ул. Ново-Садовая, имеющие линейную структуру. Однако данные объекты будут являться отдельными фрагментами зеленых насаждений на территории города, тем не менее они будут нести функцию связи и доступа к многочисленным расположенным поблизости общественно-деловым объектам. Стоит уделить внимание Аллее трудовой славы – пешеходная зона на проспекте Юных Пионеров. Ее особенность заключается в линейной структуре, которая соединяет два крупных фрагмента зеленых насаждений: парк «Молодежный» и ПКиО им. 50-летия Октября. В Самаре есть условия для создания системы зеленых насаждений. Парки г.о. Самара занимают 177 га. Кроме того, имеется несколько особо охраняемых природных территорий регионального значения. Принимаются

программы, направленные на улучшение состояния зеленых насаждений, которые активно реализуются.

Таким образом, создание экологического каркаса является перспективным направлением формирования комфортной городской среды в г.о. Самара. Поэтому связанные с ним проблемы требуют комплексного решения, что можно достичь совершенствованием нормативно-правовой базы (Правил застройки и землепользования в городе Самаре), принятием программ и проведением предусмотренных в их рамках мероприятий, разработкой проектов, учитывающих экологические требования в градостроительстве.

Список литературы

1. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820) // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=STR;n=13879>.

2. Мямина И.С., Аверина Л.В. Влияние крепости XVIII века на планировку и застройку городского округа Самара // Россия – Казахстан: приграничное сотрудничество, музейно-туристический потенциал, проекты и маршруты к событиям мирового уровня: сб. ст. междунар. науч.-практ. конф. Вып. 1. - Самара, 2016.

3. Федоров В.В. Планировка и застройка населенных мест: Учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 133 с.

4. Черепанов К. А. Влияние экологических свойств городских территорий на формирование городской среды // Технические науки в России и за рубежом: материалы IV междунар. науч. конф. (г. Москва, январь 2015 г.). — М.: Буки-Веди, 2015. — С. 99-105.

ПРОБЛЕМЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА САМАРА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Аверина Л.В., Терешина В.С.

Самарский государственный экономический университет
(Самара)

В связи с тем, что г.о. Самара является крупным промышленным центром с развитой транспортной сетью и высокой плотностью населения и застройки наличие такого важного планировочного элемента, как каркас зеленых насаждений, необходим. Однако на территории Советского района города он присутствует фрагментарно или отсутствует вовсе, что ведет к

общему ухудшению экологической обстановки в городе и, соответственно, уровню благоустройства и благополучия городского населения.

Территорию, фактически отделенную от жилой и общественно-деловой застройки города Заводским шоссе можно представить в качестве единой промышленной зоны. Вместе с тем, для сохранения нормального экологического состояния окружающей среды и благоустройства города такая зона предполагает наличие широкой санитарно-защитной зоны (предположительно севернее Заводского шоссе, а также мощного непрерывного каркаса зеленых насаждений внутри промышленно-коммунальной зоны).

На территории Советского района представлены зоны Ц-2 (зона центров регионального и городского значения), Ц-3 (зона обслуживания населения (районного) местного значения), Ц-4т (зона специализированного коммерческого использования объектов общественно-транспортного назначения), Ц-4с (зона специализированного коммерческого использования объектов спортивно-зрелищного назначения) и Ц-5м (зона специализированного коммерческого использования объектов медицинского назначения).

В целом вышеперечисленные зоны представлены равномерно (в основном – ВУЗы), однако сосредоточены в северной части Советского района (выше ул.Аэродромная) вдоль крупных улиц (Аэродромная, Гагарина, Антонова-Овсеенко и 22-Партсъезда), идущих параллельно к историческому центру города, формируя таким образом некий треугольник. Формирование треугольника обусловлено природными очертаниями исторического центра (стрелка рек Волга и Самара). Такое неравномерное расположение зон деловых и обслуживающих функций приводит к неравномерному распределению транспортного трафика (особенно в утренние и вечерние часы), что приводит к заторам на дорогах города.

Основная часть архитектурного ансамбля района представлена массивами разноэтажной жилой застройки. Современная жилая застройка представлена строчно, точно или же смешанно. Остатки советской эпохи – периметральная застройка с уютными дворами. В целом архитектурный облик района неярко выражен и представлен типовой застройкой средней и высокой этажности с вкраплениями зеленых массивов. Значительную долю архитектурного облика составляют общественные здания, такие как учебные заведения высшего и среднего образования, торговые центры, здания административного назначения. Однако они мало вписаны в среду, так как сама среда не имеет четкой стилистической принадлежности и характеризуется простотой и универсальностью. Тем не менее, как и на территории всего города, проблемой остается оформление фасадов первых этажей, предназначенных для коммерческого использования.

Анализ архитектурно-планировочной структуры городской территории на примере Советского района г.о.Самара позволил выделить спектр основных проблем, которые являются вектором развития с целью их искоренения и последующего предотвращения.

Размещение по территории функциональных зон неравномерное, доступ к ним организован несовершенно. Мировая практика решения проблем на уже сформированных густонаселенных территориях в данном случае предполагает мониторинг транспортного трафика с целью последующего перераспределения транспортных потоков к функциональным зонам в зависимости от величины и значимости. Поскольку плотность населения и застройки на территории Советского района значительно растет, то выходом из ситуации «расползания» города (несмотря на наличия небольшого числа резервных территорий категории P_{3B}) является его рост вверх. Однако данный вариант подразумевает под собой многократно возрастающие нагрузки на инженерные и транспортные сети, что требует тщательных расчетов.

Кроме того, все более актуальной становится проблема отсутствия необходимого числа парковочных мест. Стоит отметить, что одной из наиболее современных тенденций современного градостроительства сегодня является стремление к эко-градостроительству или же реализации утопичной идеи города-сада. В настоящее время данная тенденция не дань моде, а веская необходимость в связи с ростом населения, плотности застройки и количества промышленных предприятий.

Возможности и перспективы роста Советского района сдержаны границами района. Отсутствие свободной территории для застройки сегодня решается методами точечного строительства, что в свою очередь порождает ряд новых проблем. С точки зрения перспективы развития района, следует обратить внимание на то, что Советский район представляет собой классическую 3-х элементную структуру с ярко выраженной рекреационной зоной (Р-3, ниже р. Самара), промышленно-коммунальной (ПК-1 – ПК-3) и жилой застройки. Однако согласно основным принципам градостроительства между селитебной территорией (Ж-1 – Ж-5) и производственной (ПК-1 – ПК-3) необходимо наличие широкой санитарно-защитной зоны, которая на территории советского района полностью отсутствует, как и каркас зеленых насаждений. Стоит обратить внимание на то, что санитарно-защитные функции «зеленый» каркас будет выполнять лишь в том случае, если будет располагаться непрерывно, в виде некой сети, континуально, а не дискретно и точно.

Полагаем, что особенно важным является развитие дорожной сети для беспрепятственного доступа к основным функциональным зонам. Особое внимание следует уделить соблюдению градостроительных регламентов и санитарных норм и правил (соблюдение необходимых расстояний между объектами капитального строительства, норм инсоляции, ветрового режима, норм правил землепользования и застройки городского округа и т.д.), поскольку эти нарушения являются наиболее распространенными, а также развитию рекреационных зон как на территории всего города (особенно в удаленных от исторического центра города частях), так и на территории Советского района, в частности.

ОТВОД ЗЕМЕЛЬ ПОД КАБЕЛЬНУЮ ЛИНИЮ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ В ПОСЕЛКЕ СЕЛИКАТНЫЙ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Алмаева Д.А.

Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия
имени П.А. Столыпина
(Ульяновск)

Земля является межотраслевым ресурсом, который необходим для размещения и деятельности всех отраслей народного хозяйства. На земле строятся промышленные предприятия, энергетические объекты, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и связи, трубопроводы, населенные пункты, объекты обороны, культуры, здравоохранения. Поэтому почти постоянно появляется потребность в выделении участков тем или иным предприятиям, организациям, учреждениям, не относящимся к сельскохозяйственным землепользователям.

В России ежегодно предоставляются для различных нужд большие площади земель с изменением их целевого назначения, в том числе и сельскохозяйственные угодья. На земле строятся промышленные предприятия, энергетические объекты, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и связи, трубопроводы, населенные пункты, объекты обороны, культуры, здравоохранения. Поэтому почти постоянно появляется потребность в выделении участков тем или иным предприятиям, организациям, учреждениям, не относящимся к сельскохозяйственным землепользователям [1].

Образование несельскохозяйственных землепользований, очень разнообразных по своему назначению, обычно сопровождается перераспределением земель между их категориями и отраслями народного хозяйства, а иногда и расхождением продуктивных земель [2].

Задача межхозяйственного землеустройства состоит не только в рациональном перераспределении земель между отраслями народного хозяйства и создании нормальных территориальных условий для функционирования размещаемого объекта, но и в недопущении необоснованных потерь продуктивных земель, охране земельных богатств и окружающей среды, а также в соблюдении всех правил, установленных законодательством. Проектное решение должно быть приемлемым для несельскохозяйственного землепользователя и вызывать минимальные потери сельскохозяйственного производства.

В работе по отводу земель под строительство кабельных линии были поставлены следующие задачи:

- изучить порядок предоставления земель при отводе земель для несельскохозяйственного назначения;
- рассмотреть сущность и содержание мероприятий по рекультивации нарушенных земель;

- дать характеристику объекта проектирования.

В настоящее время действует «Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» [3]. В соответствии со статьей 89 Земельного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

- в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий;

- земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются;

- охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон согласно приложению;

- границы охранный зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании [4].

Сетевая организация обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий технический контроль и надзор в электроэнергетике, с заявлением о согласовании границ охранный зоны в отношении отдельных объектов электросетевого хозяйства, которое должно быть рассмотрено в течение 15 дней с даты его поступления в соответствующий орган. После согласования границ охранный зоны сетевая организация обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением о внесении сведений о границах охранный зоны в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества, на основании которого указанный федеральный орган исполнительной власти принимает решение о внесении в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведений о границах охранный зоны. Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.

Охранные зоны подлежат маркировке путем установки за счет сетевых организаций предупреждающих знаков, содержащих указание на размер охранный зоны, информацию о соответствующей сетевой организации, а также необходимость соблюдения предусмотренных ограничений.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи

посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи.

Объектом исследований является отвод земель под строительство кабельных линии связи на территории п. Силикатный МО «Сенгилеевский район» Ульяновской области. Район расположен в центральной части Ульяновской области. Протяженность с севера на юг - 42 км, с востока на запад - 37 км. Площадь территории - 1349 кв. км. Район граничит с севера - с Ульяновским районом, с юга - с Самарской областью, с запада - с Тереньгульским районом, с востока омывается Куйбышевским водохранилищем. Расстояние до Ульяновска от города Сенгилея - 78 км, до Димитровграда - 191 км.

Рельеф местности представляет собой холмисто-увалистую равнину с абсолютными высотами до 320 м, сильнопересечённую реками, промоинами, оврагами. Грунты, на большей части территории района глинистые, суглинистые, в долинах рек - песчаные и супесчаные. Горы сложены скальными породами, с поверхности они прикрыты щебёночно-песчаными грунтами. Грунтовые воды залегают на глубине от 2 до 8 м.

Климат муниципального образования «Сенгилеевский район» характеризуется умеренно-холодной продолжительной зимой и теплым летом с преобладанием ясных и малооблачных дней.

Потребность района в электроэнергии составляет 170,65 млн. кВт-ч/год, из них на коммунально-бытовые нужды расходуется 29,0105 млн. кВт-ч/год. Электроснабжение территории муниципального образования «Сенгилеевский район» осуществляется по воздушным линиям мощностью 110 кВт, 10 кВт и 0,4 кВт. Протяженность линий электропередач на территории района составляет: 0,4 кВт – 287 км, 10 кВт – 325 км.

В МО «Сенгилеевский район» имеется 6 подстанций (ПС) 110/10 кВт, которые расположены: в г. Сенгилей; в п. Цемзавод; в с. Тушна; в п. Силикатный; в с. Елаур, с. Кротково. На проектируемой территории находится также 123 комплексных трансформаторных подстанции (КТП) 10/0,4 кВт.

Существующие электросети находятся в сильно изношенном

состоянии, требуют капитального ремонта и замены. Рост производства и потребления энергии, развитие электрических сетей приводит к увеличению части населения, попадающей под воздействие электромагнитного поля высоковольтных воздушных линий электропередач (ЛЭП). Возможность нахождения значительного контингента населения в зоне влияния поля промышленной частоты и его неблагоприятное действие на организм человека обуславливает необходимость гигиенического нормирования этого фактора и защиты окружающей среды и населения от его воздействия.

Список литературы

1. Ермошкин, Ю.В. Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для лесопользования в МО «Базарносызганский район» Ульяновской области/ Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2015. № 9. - С. 55-58.

2. Ерофеев, С.Е. Агроэкологическое зонирование земель для целей землеустройства сельскохозяйственных предприятий / С.Е. Ерофеев, А.И. Нужный, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, С.В. Шайкин // В сборнике: Каталог научных разработок и инновационных проектов. - Ульяновск, 2015. - С. 22.

3. Правительство Российской Федерации. Постановление. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон [Электронный ресурс]: постановление от 24.02.2009 г. №160 (с изменениями от 17.05.2016 г.) // Система Консультант Плюс.

4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-(с изменениями от 01.09.2016 г.) // Система Консультант Плюс.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОДГОТОВКИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СЪЕМКА И ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Винникова Т.П., Тарарин А.М.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
(Нижний Новгород)

По завершению строительства объектов капитального строительства подготавливается техническая документация (исполнительная съемка и технический план).

Подготовка исполнительной съемки регламентируется СП 126.13330.2012 «Геодезические работы в строительстве», который утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 декабря 2011 г. N 635/1 и введен в действие с 1 января 2013 г.

При исполнительной геодезической съемке измеряют фактическое положение смонтированных конструкций, надземных, подземных коммуникаций от ориентиров, размеченных для их монтажа, устройства или укладки. Измерять следует геометрические параметры, требования к точности которых установлены в нормативно-технической и проектной документации для объектов строительства.

При приемке работ по завершению строительства зданий (сооружений) и прокладке инженерных сетей заказчик (застройщик), осуществляющий технический надзор за строительством, должен провести контрольную геодезическую съемку для проверки соответствия построенных зданий (сооружений) и инженерных сетей их отображению на предъявленных подрядчиком исполнительных чертежах.

Все изменения, внесенные в проектную документацию в установленном порядке, а также допущенные отклонения, от нее при их наличии в размещении зданий (сооружений) и инженерных сетей следует фиксировать на исполнительном генеральном плане.

Исполнительные чертежи должны иметь подписи исполнителей геодезических работ, ответственного производителя работ на объекте, главного инженера. В случае необходимости на чертежах исполнительной документации должны размещаться согласования о допущенных изменениях в проекте и отклонениях.

Исполнительную геодезическую съемку подземных инженерных сетей проводят для составления исполнительных чертежей до засыпки траншеи в процессе строительства, при капитальном ремонте и замене труб.

В состав исполнительного чертежа должен входить каталог координат характерных точек подземной инженерной сети, составленный в системе координат и высот субъекта Российской Федерации.

Высотное положение подземных инженерных коммуникаций определяется до засыпки траншеи (котлована) техническим нивелированием в соответствии с требованиями. Высотное положение элементов инженерной сети в проходном коллекторе определяют от проложенного внутри него нивелирного хода. Правильность отображения подземной инженерной сети на исполнительном чертеже проверяют по результатам контрольной геодезической съемки.

Исполнительные чертежи подземных инженерных сетей, прошедшие контроль, сдают в геодезический фонд. Исполнительный чертеж, поступающий в геодезический фонд, должен быть оформлен в полном соответствии с эталоном исполнительного чертежа без исправлений и подчисток, а также иметь штамп проверки на соответствие данным контрольной геодезической съемки и проекту, штампы строительной и эксплуатирующей организаций.

По исполнительным съемкам производится обновление дежурного топографического плана [1].

Для кадастрового учета объектов капитального строительства вместо технического паспорта в настоящее время предусмотрена подготовка технического плана с координатной привязкой объектов.

Технический план – документ, необходимый для государственного кадастрового учета объектов капитального строительства (ОКС): зданий, строений, сооружений. В техническом плане указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Изготовление технического плана ОКС включает в себя следующие этапы:

1. Подготовительный работы, ознакомление с правоустанавливающими документами.

2. Полевые работы – при необходимости съемка земельного участка, съемка (определение местоположения объекта на земельном участке, определение координат характерных точек контура объекта), обследование и техническое описание объекта и его составляющих.

3. Камеральные работы - подготовка технического плана на основании документов, полученных от заказчика работ и проведенных измерений.

Технический план изготавливается кадастровым инженером в соответствии с требованиями к подготовке технических планов различных объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства).

Принципиальное отличие исполнительной съемки от технического плана – это отсутствие в последнем высот. В остальном, это полное дублирование геодезических работ. Если в кадастре недвижимости будет учитываться планово-высотное описание объектов недвижимости, то такие сведения можно будет относить к базовым пространственным данным (БПД). Для стратегического развития архивов инженерных изысканий это имеет принципиальное значение, так как в соответствии с принципами инфраструктуры пространственных данных БПД должен вести один уполномоченный орган, а другие должны лишь их использовать. Поэтому необходимо законодательно определить требования к информационному взаимодействию архивов инженерных изысканий / информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, единой электронной картографической основы и единого государственного реестра недвижимости [1,2,3].

Необходимо предусмотреть исключение дублирования геодезических работ по описанию местоположения вновь построенного или реконструируемого объекта капитального строительства для целей ввода

объекта в эксплуатацию и присвоения адреса за счет подготовки технического плана с учетом требований исполнительной съемки.

Список литературы

1. Тарарин А.М., Никольский Е.К. Совершенствование нормативно-правового и технологического обеспечения ведения дежурного топографического плана города масштаба 1:500 // Приволжский научный журнал. – Н.Новгород, 2014. – № 4(32). -С. 224-230.

2. Тарарин А.М. Создание и развитие инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации в 2012 году // Великие реки 2012 : Тез. докл. научн.-техн. конф. – Н.Новгород, 2012 – С. 389-390.

3. Тарарин А.М., Ребрий А.В. Развитие федерального картографо-геодезического фонда как элемента инфраструктуры пространственных данных // Великие реки 2016 : Тез. докл. научн.-техн. конф. – Н.Новгород, 2012 – С. 369-372.

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ НА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ НА ПРИМЕРЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Воробьев И. А.

Волжский государственный университет водного транспорта
(Нижний Новгород)

Устойчивое экономическое развитие государств и их территорий в рамках современной концептуальной модели, разработанной на уровне ООН (Sustainable Development) предполагает наличие земельной (земельно-градостроительной) политики, подготовку в соответствии с ней соответствующего территориального плана и эффективное управление земельными ресурсами, в основе которого лежит земельное администрирование. В его парадигме в свою очередь, ключевым элементом является кадастр недвижимости [1].

Первостепенной информацией для любой территории является, прежде всего, местоположение этой территории в границах нашей страны: на юге, на севере, на востоке, на западе либо в центральной части. Второй ступенью важности информации является принадлежность к сегменту административно-территориального деления.

Нижегородская область одна входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр - Нижний Новгород. Один из крупнейших регионов Центральной России, протяжённость с юго-запада на северо-восток - более 400 км. Население – 3 281 496 (2014). По данным государственного кадастра недвижимости общая площадь земельного фонда Нижегородской области составила на 1 января 2015 года 7662,4 тыс., общее количество поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков превышает 1 млн. (рис.1.)

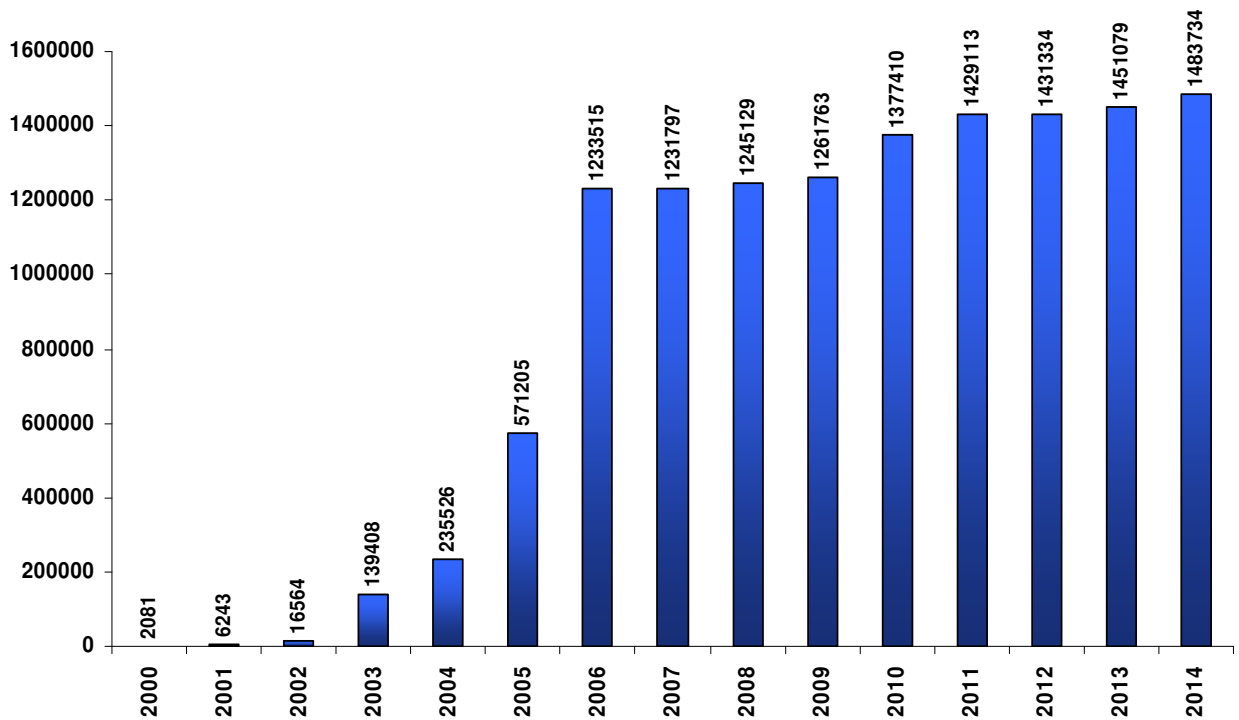


Рис.1. Государственный кадастровый учет земельных участков Нижегородской области

Как показывает анализ, фискальная функция государства, обеспечивая возможность наполнения бюджетов различных уровней, начиная с бюджета страны и заканчивая реализацией на уровне органов местного самоуправления, не может не опираться на важнейшие источники базовой информации, такие как: государственный кадастр недвижимости и единый государственный реестр прав.

Можно подчеркнуть, что качество и количество кадастровой информации и единого реестра прав оказывает особое влияние на состояние, как деловой активности, так и инвестиционного климата, не только в нашем регионе, но и во всей стране в целом.

Анализ социально-экономического развития муниципальных образований Нижегородской области показывает, что в области наблюдаются значительные диспропорции, как в уровне экономического, социального развития, так и инвестиционной привлекательности входящих в нее территорий. Важной составляющей, способствующей условиям

диспропорции, является отсутствие достаточной кадастровой информации по недвижимости на данную территорию.

Как результат, анализ показывает, что у муниципалитетов с хорошим обеспечением регистрационно-кадастровой информацией уровень социально экономического развития выше, тем самым выше показатели по инвестиционному климату. Так, например, уровень социально-экономического развития выше средне областного наблюдается в Кстовском, Павловском, Городецком муниципальных районах, городских округах г. Арзамас, г. Нижний Новгород, г. Саров, г. Выкса, г. Дзержинск, г. Бор.

Как итог- Кстовский муниципальный район, а также городские округа г. Выкса и г. Нижний Новгород являются муниципальными образованиями с высокой инвестиционной привлекательностью.

На данных территориях реализуется предоставление земельных участков под крупные проекты с привлечение дополнительных инвестиций. К территориям с низким уровнем социально-экономического развития относятся Большемурашкинский, Варнавинский, Краснооктябрьский, Ветлужский, Перевозский, Лукояновский, Краснобаковский, Сеченовский муниципальные районы и городской округ г. Шахунья. Это связано как с объективными причинами, так и с отсутствием важной регистрационно-кадастровой информации. Как следствие, большинство этих территорий имеет невысокий уровень инвестиционной привлекательности (рис. 2.).

Для развития сбалансированности инвестиционной привлекательности в Нижегородской области, показательным является выпуск Постановления Правительства Нижегородской области от 15 февраля 2006 года №47 «Обинвестиционном совете при Губернаторе Нижегородской области». Данное Постановление явилось результатом реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 года N192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», Закона Нижегородской области от 31 декабря 2004 года N 180-3 «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Нижегородской области».

Инвестиционный совет при Губернаторе Нижегородской области является коллегиально-совещательным органом, обеспечивающим взаимодействие органов исполнительной власти Нижегородской области, территориальных управлений федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, организаций независимо от их организационно-правовой формы и принимающим решения о целесообразности реализации инвестиционных проектов и возможности предоставления мер государственной поддержки. Запрашивание в установленном порядке от организаций независимо от их организационно-правовых форм и ведомственной принадлежности.

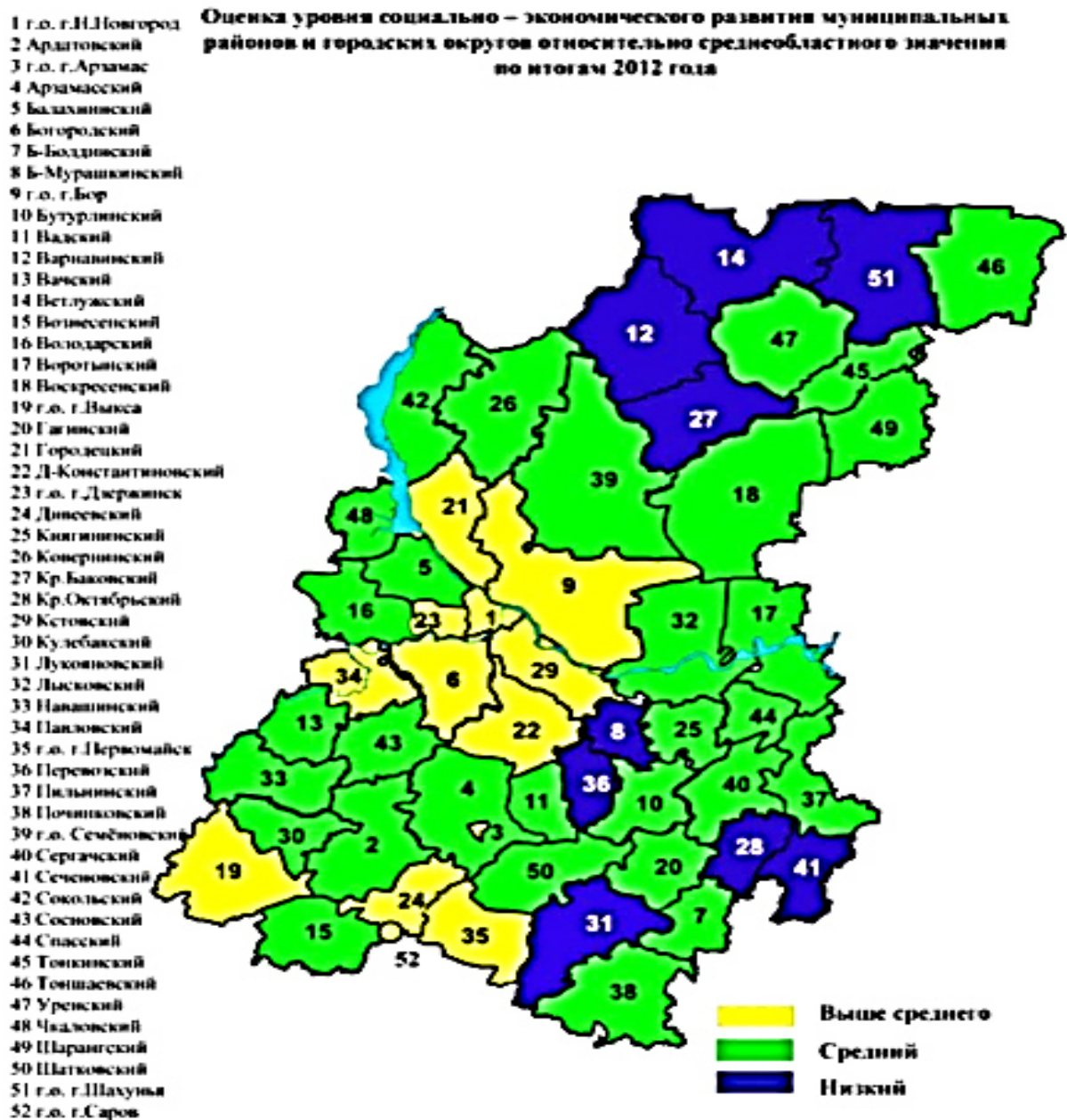


Рис.2. Оценка уровня социально-экономического развития

В полномочия инвестиционного совета входят возможности:

- 1) принадлежности информацию, необходимую для рассмотрения инвестиционных проектов на заседаниях Инвестиционного совета;
- 2) направление рекомендаций органам исполнительной власти Нижегородской области, органам местного самоуправления, территориальным управлениям федеральных органов исполнительной власти и иным органам по вопросам выполнения требований законодательства Российской Федерации, Нижегородской области в сфере регулирования инвестиционной деятельности;
- 3) приглашение на заседания Инвестиционного совета представителей органов исполнительной власти Нижегородской области, территориальных управлений федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, на территории которого

предполагается размещение объекта инвестирования, организаций, потенциальных инвесторов и т.д.[2].

Полагаем, что одним из основных дополнительных аргументов подтверждающих развитие цивилизованных рыночных отношений в Нижегородском регионе служит разработанная и утвержденная инвестиционная стратегия, базирующаяся на основных нормативно-правовых актах российской Федерации.

Принятая инвестиционная стратегия формулирует основные цели, задачи и направления инвестиционной политики Нижегородской области до 2025 года в части развития территорий и отраслей, определяет круг потенциальных инвесторов и механизмы их привлечения.

Как базовый фундамент, основными документами для разработки инвестиционной стратегии региона послужили:

- концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 № 1662-р;
- стратегия социально-экономического развития Приволжского федерального округа на период до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 07.02.2011 № 165-р;
- указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 596 «О долгосрочной государственной экономической политике»;
- стандарт, деятельности органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, утвержденный решением наблюдательного совета АНО «Агентства стратегических инициатив по продвижению новых проектов» от 03.05.2012 (протоколом № 2);
- стратегия развития Нижегородской области до 2020 года, утвержденная постановлением Правительства Нижегородской области от 17.04.2006 № 127;
- программа социально-экономического развития Нижегородской области на 2012 – 2015 годы, утвержденная Законом Нижегородской области от 08.08.2012 № 106-З;
- комплексный инвестиционный план развития Нижегородской области до 2015 года, утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 25.01.2012 № 31[3].

Полагаем, что развитие инновационных технологий, требуют нового осмысления процессов развития территорий, выстраивает свой вектор, строго соблюдая важнейшие реперные точки рыночной экономики. Шаг за шагом, преобразуя административно-командную систему управления, наша страна обеспечивает себе фундамент перехода в рыночную экономику, создавая для этого необходимые рыночные инструменты. В результате создания укрупненного плана мероприятий реализации Инвестиционной стратегии, целенаправленно, проведение заседаний Инвестиционного совета при

Губернаторе Нижегородской области, в том числе функционирование системы «одного окна» выведено на первый уровень очень важного мероприятия.

Потребность инвесторов в получении качественной регистрационно-кадастровой информации вынудило государственные органы перейти на новые ультрасовременные технологии (портальные) (рис. 3).

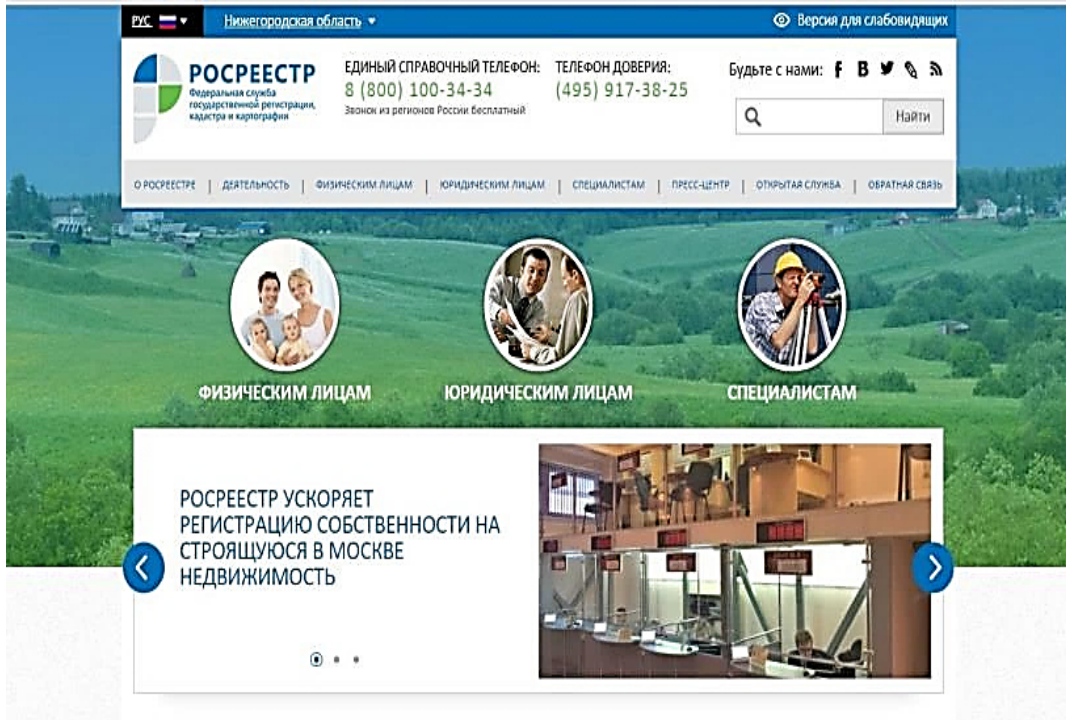


Рис.3. Портал оказания государственных услуг Росреестра

Возможности получения необходимой информации в электронном виде через портал: справочная информация по объектам недвижимости в режиме online; постановка на кадастровый учет; получение сведений из ГКН; получение сведений из ЕГРП и другие (рис.4.,рис. 5.).

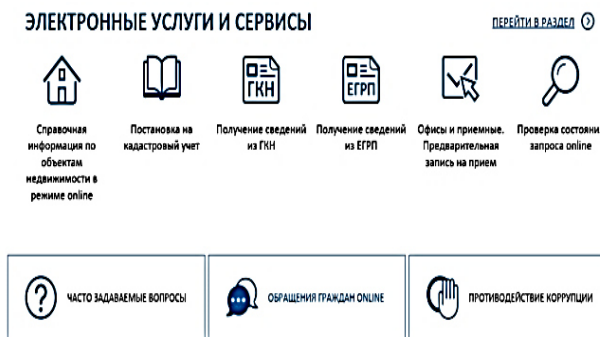


Рис.4. Электронные услуги и сервисы

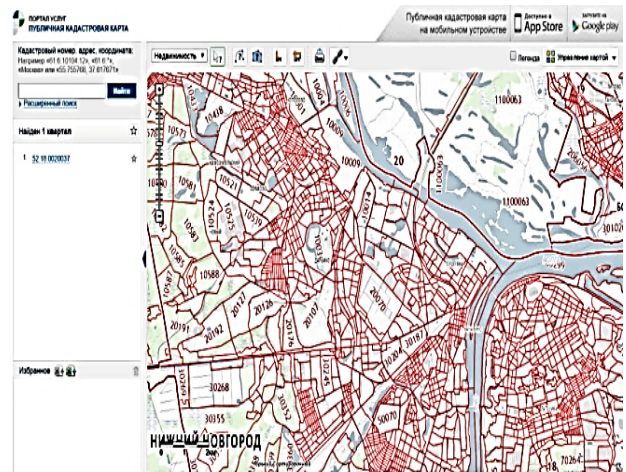


Рис. 5. Публичная кадастровая карт

Информационная потребность общества на вопросы, связанные с инвестиционной привлекательностью недвижимости, постоянно растет, тем самым стимулирует развития дополнительных сервисов государственных услуг, оказываемых в электронном виде.

В результате исследования можно сказать, что эффективное развитие Нижегородской области возможно только с качественным использованием регистрационно-кадастровой информации. ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет» (Самара).

Как итог - подчеркивая факт важнейшего влияние кадастровой информации на инвестиционный климат, можно сказать, что качество и количество кадастровой информации является инструментом повышения инвестиционной активности территории в целом.

Список литературы

1. Шавров С. А. Кадастр и регистр недвижимости: тексты лекций для студентов специальности 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)» направления специальности 1-26 02 02-04 «Менеджмент (недвижимости)» / С. А. Шавров. – Минск: БГТУ, 2015. – 150 с.

2. Официальный сайт Нижегородской области, Постановление Правительства Нижегородской области [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://government-nnov.ru/?id=15336>

3. Официальный сайт Нижегородской области, Постановление Правительства Нижегородской области [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://government-nnov.ru/?id=141371>

ОПЫТ РАБОТ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ И ПРИВЛЕЧЕНИЮ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО МАТЕРИАЛАМ КАМЕРАЛЬНОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Гавриков Д.П., Гриневецкий А.Л., Марышев В.В.

МП «ЦентроградНН»
(Нижний Новгород)

На территории Нижнего Новгорода в рамках проведения камеральной инвентаризации земель [1] в целях содействия органам муниципального земельного контроля и государственного земельного надзора за 2014-2016 года силами управления по мобилизации доходов от платы за землю МП «Центр обеспечения градостроительной деятельности» выявлены самовольно занятые земли в количестве 1 888 участков

[2,3,4]. Работы по камеральной инвентаризации земель возможно проводить в рамках мониторинга использования и состояния земель [5].

Посредством геоинформационного анализа дежурного топографического плана города [6], ортофотоплана [7], данных ГКН, ЕГРП, градостроительной информации, проводится выявление земельных участков, по которым имеются нарушения земельного законодательства.

По результатам камеральной инвентаризации земель возможно выявление следующих типов нарушений земельного законодательства:

– самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю (статья 7.1 КоАП РФ);

– использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (статья 8.8 КоАП РФ).

Хотелось бы отметить, что земельные участки подбираются с учетом требований ст. 9 ФЗ № 294 от 26.12.2006 г. (О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного и муниципального контроля. Плановые проверки проводятся не чаще чем в 3 года). Затем формируется пакет документов, состоящий из списков данных ЕГРП о нарушителях, материалов ортофотоплана, и передается в органы земельного контроля.

На 2015 г. в муниципальный земельный контроль передано 330 земельных участков в отношении 433 субъектов. На 2016 г. передано 291 земельных участка в отношении 475 субъектов и 31 земельных участка/субъектов по юридическим лицам. Для включения в план проверок на 2017 год было передано 369 земельных участка в отношении 450 субъектов физических лиц и 23 земельных участка/субъектов по юридическим лицам.

На 2016 г. в органы государственного земельного надзор передано 149 земельных участков в отношении 400 субъектов. Включено в план материалы по 40 земельным участкам в отношении 67 субъектов. На 2017 год для включения в план проверок было передано 60 земельных участков в отношении 106 субъектов по физическим лицам и 206 по юридическим.

Претензий о качестве предоставленных материалов со стороны муниципального контроля и государственного надзора нет.

Анализ данных воздушного лазерного сканирования по выявлению незаконных строений и сооружений производился за вычетом сведений Росреестра (КПТ и ОКС) и сведений Департамента градостроительного развития и архитектуры о ранее сформированных земельных участках, а также данных о проведенной в 2015 году камеральной инвентаризации земель.

На территории Нижнего Новгорода в ходе проведения исследования было выявлено 10476 предположительно незаконно возведенных здания и сооружения, что обуславливает самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном

порядке правоустанавливающих документов на землю (статья 7.1 КоАП РФ). Общая площадь самовольно занятых ЗУ под зданиями и сооружениям составляет 175 млн. кв. м., из которых основную часть составляют земли под домами малоэтажной застройки и ИЖС (76%), земли под гаражами составляют 21%, под промышленными зданиями и сооружениями 2%, под объектами торговли 1%.

Для каждого контура земельного участка под зданием или сооружением устанавливается вид разрешенного использования, исходя из открытых данных, а также дешифровочных признаков ортофотоплана, после чего была произведена верификация в соответствии с назначением по кадастровому паспорту объектов капитального строительства.

Для целей расчета предполагаемого налогообложения была определена кадастровая стоимость самовольно занятых земельных участков по удельным показателям, которая составила 3,9 млрд.руб., при этом предполагаемое поступление от земельного налога в случае оформления самовольно занятых земель составит чуть более 17 млн. руб. в год.

В целях увеличения эффективности по выявленным самовольным строениям работа по сотрудничеству с Министерством государственного имущества и земельных ресурсов по Нижегородской области по выявлению собственников является приоритетным направлением.

Список литературы

1. Тарарин А.М. Выполнение камеральной инвентаризации городских земель и определение платы за землю: метод. указания по выполнению расчетно-графической работы для магистрантов по направлению подготовки 120700.68 «Землеустройство и кадастры» // Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2014. – 77 с.

2. Золина Т.Н., Тарарин А.М. Камеральная инвентаризация земель как способ выявления нарушений земельного законодательства // Сборник статей междунар. науч.-практ. конф, посвященной 15-летию создания кафедры "Землеустройство и кадастры" и 70-летию со дня рождения основателя кафедры, доктора сельскохозяйственных наук, профессора Туктарова Б.И. – Саратов, 2015. – С. 122-127.

3. Тарарин А.М., Гавриков Д.П. Выявление нарушений земельного законодательства по результатам камеральной инвентаризации городских земель // Матер. 3-й региональной науч.-практ. конф. «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика» – Н.Новгород : ННГАСУ, 2015. – С. 65-67.

4. Золина Т.Н., Тарарин А.М. Применение результатов камеральной инвентаризации земель для целей муниципального земельного контроля и государственного земельного надзора // Матер. 4-й региональной науч.-практ. конф. «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика» – Н.Новгород : ННГАСУ, 2016. – С. 19-23.

5. Тарарин А.М. Актуальные вопросы осуществления Росреестром государственного мониторинга земель // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М., 2014. – №7. - С. 56-60.

6. Тарарин А.М., Никольский Е.К. Совершенствование нормативно-правового и технологического обеспечения ведения дежурного топографического плана города масштаба 1:500 // Приволжский научный журнал. – Н.Новгород, 2014. –№ 4(32). -С. 224-230.

7. Тарарин А.М., Хамидулин Е.В., Мирон М.И., Создание геопространственной основы территории города Нижнего Новгорода по материалам воздушного лазерного сканирования и аэрофотосъемки // Великие реки 2015: труды конгресса 17-го Международного научно-промышленного форума: в 3-х томах. – Н.Новгород, 2015 – С. 496-498.

УПРАВЛЕНИЕ ГЕОЭКОЛОГИЧЕСКИМИ РИСКАМИ НА УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

Горева А.Э.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
(Нижний Новгород)

Освоение и развитие территорий противоречит естественному ходу существования природы. Активная деятельность людей по обеспечению развития общества порождает негативное антропогенное воздействие на окружающую среду. В совокупности с природными особенностями территории такое воздействие стимулирует появление геоэкологических угроз, связанных в первую очередь с возникновением опасных геологических процессов. В подобных условиях у органов власти федерального, регионального или муниципального уровня встает вопрос об эффективном управлении геоэкологическими рисками (ГЭР) на урбанизированных территориях.

В общем понятии *управление рисками* (риск-менеджмент) – это разработка и обоснование оптимальных программ деятельности, призванных эффективно реализовывать решения в области безопасности. Управление рисками состоит в прогнозе вызывающих риск опасностей, выявлении влияющих факторов и принятии мер по снижению рисков за счет изменения факторов с учетом эффективности принимаемых мер [1].

Методы риск-менеджмента [2]:

1. *Методы избежания риска*: регулирование поведения объекта за счет изменения характера его функционирования, уклонения от ситуаций, в которых высока возможность понесения ущерба (переселение людей с оползнеопасных и карстоопасных территорий и зон затоплений,

строительство зданий и объектов инфраструктуры на устойчивых грунтах с благоприятным рельефом и т.п.).

2. *Методы, снижающие вероятность проявления неблагоприятного события:* изменение условий функционирования объекта, без изменения его характера (замена технологии строительства на менее опасную или геоэкологически безопасную, выработка нормативных и правовых актов, регламентирующих инженерную защиту и инженерную подготовку территорий и т.п.).

3. *Методы, уменьшающие ущерб от неблагоприятного события:* усиление степени защищенности объекта (строительство дамб, подпорных стенок, берегоукрепления, террасирование склонов и др.).

4. *Передача риска:* обычно осуществляется в виде страхования собственных возможных убытков от неблагоприятных событий или ответственности перед третьими лицами за причиненный им ущерб, вследствие, например, схода оползня или каких-либо других процессов, повлекших ухудшение качества окружающей среды и связанные с ним потери у других объектов. Вопросами страхования убытков и потерь, обусловленных ухудшением качества окружающей среды и изменениями (ухудшениями) условий природопользования занимается экологическое страхование и страхование в сфере природопользования.

5. *Компенсация ущерба,* обусловленного ухудшением качества окружающей среды, предполагает возмещение потерь третьей стороне, если это ухудшение произошло по вине рассматриваемого объекта (в том числе и затраты на ликвидацию последствий).

В России, как и во многих других странах, оценка риска постепенно становится основным механизмом, влияющим на принятие научно обоснованных решений по уменьшению и предупреждению техногенного воздействия на окружающую среду. Однако необходимо отметить насущные проблемы в области теории и практики ГЭР: отсутствие достоверных методологических подходов; отсутствие единых методик количественных оценок; отсутствие достойного финансирования научных исследований. [3]

Для управления ГЭР на первый план выходит задача создания универсального инструмента для оценки этих рисков [4]. Это может быть достигнуто путем прогнозирования и моделирования возникновения опасных геологических процессов. Для этого предлагается проводить картографо-математическое моделирование геоэкологических угроз по разработанной методике факторного анализа. Такая методика опирается на открытые источники информации и открытое программное обеспечение, что позволяет проводить анализ любой территории любых размеров и с различным набором факторов геоэкологических угроз.

В качестве объекта анализа выбрана территория нагорной части Нижнего Новгорода с сильно расчлененным рельефом и присущими ему проблемами оползнеобразования. Проведенная комплексная оценка компонентов исследуемой территории, включавшая подготовительные, полевые, аналитические и камеральные работы, позволила создать точечные

покрытия природных и антропогенных факторов оползнеобразования. Матричная форма представления данных дала возможность унифицировать описание территории – получить набор «тепловых» изображений (карт потенциалов влияния) (рис. 1). Кроме того, матричная форма представления данных является удобной для решения прогностических и классификационных задач[3].

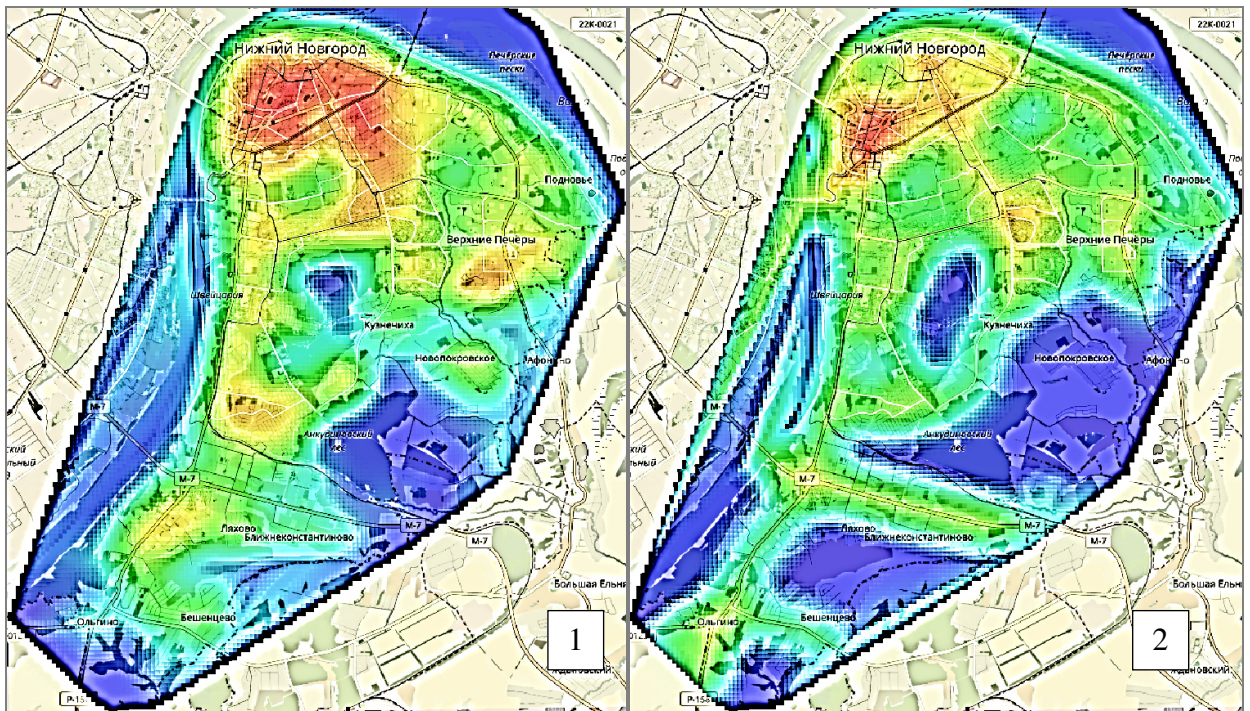


Рис. 1. «Тепловые» изображения факторов оползнеобразования:
1 – этажность зданий, 2 – главные автомагистрали

При картографической реализации данной методики были определены границы зон геоэкологической нормы, угрозы геоэкологического риска, геоэкологического риска и геоэкологического кризиса. На карте ГЭР (рис.2.) выделены соответствующим цветом зоны, где равновесное состояние склонов имеет пропорциональную зависимость от функциональной организации территории и гидромофологических условий.

Как видно из рисунка 2, большая часть исследуемой территории– 47,5 % – относится к зоне геоэкологической нормы. При этом 18,1 % территории характеризуется как зона геоэкологического риска (7,6 %) и геоэкологического кризиса (10,5 %); зона угрозы геоэкологического риска занимает 24,3 % территории. 10,1 % территории не классифицирован. Подобные качественные оценки ГЭР важны для осмысления проблем, связанных со здоровьем людей и состоянием их среды обитания, а также для выработки дифференцированных природоохранных мероприятий[3].

Полученная модель позволит на ранней стадии формирования проектов развития населенных пунктов и отдельных регионов определять наиболее проблемные в геоэкологическом отношении территории.

Разработанная методика оценки геоэкологических угроз позволяет применять ее при градостроительном планировании в качестве универсального инструмента обоснования принятия управленческих решений в области охраны окружающей среды, жизни и здоровья населения, минимизирующих не только вероятность проявления факторов геоэкологической опасности, но и ущерб в случае их реализации.

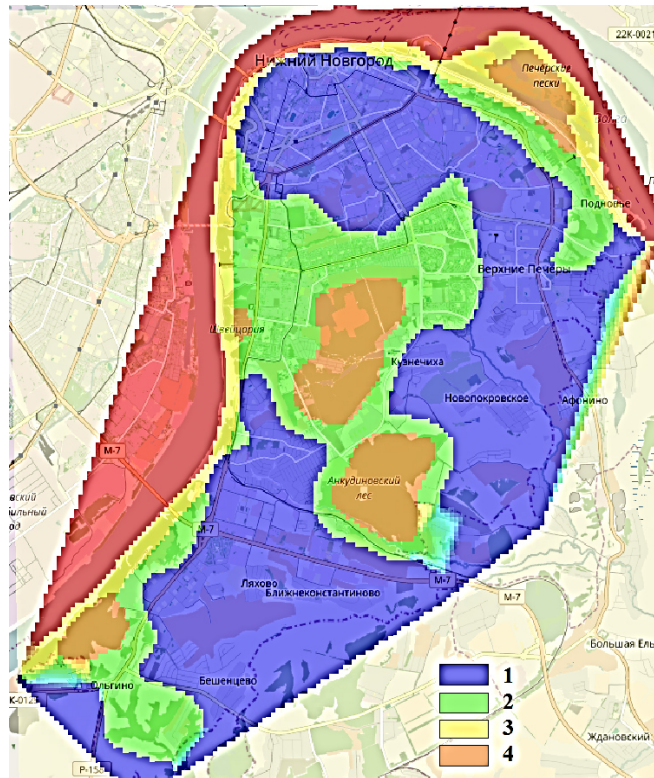


Рис.2. Зоны ГЭР территории нагорной части г.Нижнего Новгорода: 1 – зона геоэкологической нормы; 2 – зона угрозы геоэкологического риска; 3 – зона геоэкологического риска; 4 – зона геоэкологического кризиса

Предложенную методику делает универсальной то, что она может применяться для любого региона мира и реализуется с использованием кроссплатформенного программного обеспечения с открытым исходным кодом и открытых исходных данных.

Список литературы

1. Хохлов, Н. В. Управление риском [Текст] / Н. В. Хохлов. – учеб. пособие для вузов – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 239 с.
2. Радостин, С. Ю. Управление экологическими рисками. / С. Ю. Радостин, В. М. Смирнова // Студенческий научный форум: материалы III общероссийской студенческой электронной научной конференции 15-20 февраля 2011 г., 2011.
3. Косинова, И. И. Теория и методология геоэкологических рисков / И. И. Косинова, Н. Р. Кустова // Вестник ВГУ, серия: геология – 2008. – № 2 – с. 189-197.

4. Самсонов, Р.О. Оценка и управление геоэкологическими рисками в газовой отрасли / Р.О. Самсонов // Нефтегазовое дело – 2007.

ПРОБЛЕМЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ В МАЛЫХ ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЯХ

Груздев В.М., Куличкова Н.Г.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
(Нижний Новгород)

Социально-экономические преобразования страны, происходившие в переходный период, потребовали особого внимания к проблемам совершенствования систем эффективного управления и реформирования всех сфер общественной жизни. Российские муниципальные образования по-разному отреагировали на продиктованные преобразованиям.

Наиболее остро и социально болезненно этот период отразился на малых российских городах, которые в силу ограниченного доступа к ресурсам и других негативных факторов оказались наименее готовыми к социально-экономическим преобразованиям, которые на государственном уровне зачастую проводились без учета специфики малых населенных пунктов и без прогноза последствий для них [1].

А ведь малые города - города с населением до 50 тыс. человек – играют заметную и важную роль в общей устойчивости пространственного развития своих регионов и государств в целом. Эти города выступают основным элементом планировочного каркаса любого уровня, выполняя функции центров расселения местного и регионального значения, центров обслуживания населения.

Из 1114 российских городов 790 составляют численность малых городов. К этой же категории городов по многим позициям примыкают и поселки городского типа. Их насчитывается около 1192 [2].

Начиная с середины 80-х гг. XX века российские города теряют население, причем скорости этих потерь малые города опережают средние и большие. Основные причины – низкий уровень жизни, низкое качество городской среды, ограниченность экономической базы, технологическая отсталость большинства промышленных предприятий и другие причины.

В крайне острую проблему превращаются вопросы рационального использования городских территорий, а также прилегающих земель. В связи с этим появились и принципиально новые задачи по разработке и реализации на местном территориальном уровне – государственной политики в области земельного и градостроительного регулирования.

Состояние вопросов в сфере реформирования землеустроительной и градорегулирующей деятельности в целом далеко неблагоприятно. На сегодняшний день только в половине муниципальных образований разработаны и приняты нормативно-правовые акты и градостроительные документы, определяющие положения проводимой градостроительной политики. С учетом этих реалий ключевым положением при реализации местной земельной и градостроительной политики становится поиск механизмов их взаимодействия [3].

Земельная реформа, проводимая на федеральном уровне в целом, не достигла желаемых результатов. Она ведется без четко разработанной концепции, принятой на федеральном уровне, методик зонирования территории по градостроительной и правовой ценности, определения экономически обоснованной кадастровой и рыночной оценки земли, а также при явно недостаточном финансировании этих проблемных вопросов.

Отсутствие согласованности в действиях по проведению градостроительной и земельной реформ повлекло за собой утерю четких национальных приоритетов, ослабление научно-методического, кадрового и материально-технического потенциала управленческих структур.

Одной из проблем, с которой сталкиваются малые города в настоящее время связаны с происходящими в последние десятилетия трансформацией функциональной структуры городов. Изменяется система производственно-экономических связей, информационных и финансовых потоков. При ограниченности ресурсов малые города с трудом выдерживают конкуренцию с более крупными городами [4].

В системе федеральных строительных норм и правил до сих пор отсутствует показатель интенсивности использования территории земельных участков (плотности застройки). В отношении методики выполнения проектов межевания городских территорий в части отнесения межевания к системе градостроительной или землеустроительной документации также нет ясности.

Следует выделить ряд характерных проблем территориального развития малых городов и поселений, большинство которых можно решить с помощью землеустройства. К ним можно отнести:

1. В настоящее время не на всех территориях сформированы в установленном порядке границы муниципальных образований.

2. Не до конца сформированы в установленном порядке сведения о земельных участках, отнесенных к государственной и муниципальной собственности.

3. Не определены границы зон земель с особыми условиями использования.

4. Отсутствуют утвержденные границы населенных пунктов, и, как следствие, отсутствует возможность разграничения объектов местного значения между районами и поселением, выделения межселенных территорий.

5. В составе градостроительной документации городов и поселений не разрабатывается отдельный раздел «Проект комплексной оценки природных и территориальных ресурсов».

Основными направлениями достижения устойчивого развития малых городов и поселений должны стать:

1. Разработка программ содействия социально-экономическому развитию малых городов и поселений на государственном уровне [1].

2. Обеспечение всех городов и поселений документацией по территориальному планированию и землеустройству в увязке с проектами регионального и федерального уровня.

3. Совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей взаимодействие и полномочия органов государственной власти и местного самоуправления.

4. Формирование муниципальной инвестиционной программы и имиджа территорий с учетом специфических особенностей территории, их промышленного социально-культурного, экологического и исторического характера.

Несомненно, многим малым городам и поселениям предстоит пройти сложный путь возрождения, найти свою роль в региональной экономической жизни и на внешних рынках, научиться эффективно управлять территориями, а также организации планировочного анализа ее потенциальных ресурсных возможностей. Они определяют направления перспективного использования территории, способствуют рациональному размещению отраслей хозяйства, наиболее эффективной эксплуатации природных ресурсов и охране окружающей среды.

Только при достижении стабилизации ситуации в малых городах и поселениях можно будет с уверенностью говорить о том, что социально-экономические реформы в стране приобретают необходимый устойчивый характер.

Список литературы

1. Машарова, О. Большие проблемы малых городов / О. Машарова [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ais.by/story/1286>.

2. Российский статистический ежегодник [Электронный ресурс]: Электронная версия журнала «Российский статистический ежегодник». – 2015. – Р 76. – 728 с.

3. Бондарская, О. В. Малый город как пространственная социально-экономическая система / О. В. Бондарская // Социально-экономические явления и процессы. – 2014. – № 7. – С. 17-22.

4. Гадлевская, М. Н. Формирование стратегии социально-экономического развития малых и средних городов России / М. Н. Гадлевская // Власть. – 2016. – № 5. – С. 35-38.

СОЗДАНИЕ УЧЕБНОГО ПОЛИГОНА НА ТЕРРИТОРИИ ФГБОУ ВО «САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ» В РАМКАХ УЧЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Диденко А.А., Артемьева Д.Д., Фунина А.С.

Самарский государственный экономический университет
(Самара)

Во все времена производственная деятельность выступала в качестве основного фактора существования и развития, как отдельного человека, так и всего общества. Именно трудовые и производственные отношения людей с окружающей действительностью всегда являлись определяющими. Способности людей формировались в рамках производственной деятельности благодаря, созданию необходимых условий для их социального воспроизводства. Поэтому включение молодого поколения в производственную деятельность и по сей день выступает существенным моментом в этой связи. Таким образом, ключевую роль при получении высшего образования играет практическое обучение студентов [1, 2].

Практическое обучение, включающее геодезию, как одну из основных дисциплин профессионального цикла, стало завершающим этапом всего учебного процесса образовательной программы бакалавриата по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры»[4].

Во время проведения геодезической практики мы столкнулись с рядом проблем, самая важная из которых стала проблема привязки съемочных объектов к точкам с уже известными координатами. Решением данной проблемы стало создание учебного геодезического полигона.

Учебный геодезический полигон – это территория, на которой выполнено геодезическое построение, содержащее систему геодезических пунктов, пригодное для испытаний, сертификации и поверки приборов и инструментов, используемых при геодезических измерениях, в естественных климатических условиях.

Наличие учебного полигона помогает решать возникающие в процессе практики проблемы, а так же усваивать порядок проведения геодезических работ. Созданные условия, максимально приближенные к производству, повышают уровень знаний, осведомленность и практические навыки студентов. К тому же, с введением нового образовательного стандарта ФГОС ВО 3+, наличие геодезического полигона при вузе, где обучают по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» стало обязательным [4].

Территория, выбранная для учебного геодезического полигона, расположена в Советском округе, на улице Советской Армии города Самары, на территории ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет».

При проведении подготовительных работ на территории, где было

запланировано создание учебно-геодезического полигона, были собраны, изучены и проанализированы сведения о геодезической обеспеченности данного объекта. Совместно со специалистами были уточнены места закладки пунктов и состав работ.

Поиск пунктов на местности производился по материалам, полученным из управления Росреестра. Отыскания пунктов производилось визуально по сохранившимся на местности наружным знакам, опознавательным столбам, колпакам, окопке, а так же по описанию местоположения и промерам от ближайших контуров. В случаях, где визуальным осмотром местности отыскать пункт не представлялось возможным, применялся инструментальный метод. Непосредственно в нашем случае, поиск производился с помощью геодезических спутниковых приемников Leica GX 1230.

После всех подготовительных работ было заложено, 12 пунктов геодезической сети учебного полигона: 8 реперов и 4 пункта полигонометрии.

Для определения координат и высот восьми стенных реперов и четырех пунктов полигонометрии были использованы четыре различных геодезических метода:

1. Метод статистических ГНСС измерений на четырех пунктах с последующим уравниванием от пяти пунктов ГГС.
2. Методом RTK ГНСС измерения на четырех пунктах.
3. Методом проложения теодолитного хода от пунктов полигонометрии городской сети.
4. Методом проложения нивелирного хода IV класса от реперов городской сети. Нивелирование выполнялось нивелиром Н-3КЛ и трехметровыми шашечными рейками с дециметровыми делениями.

Общая длина вновь проложенного нивелирного хода составила 1,8 км. В линию нивелирования были включены 12 вновь заложенных пунктов геодезической сети учебного полигона.

По результатам измерений был сформирован каталог координат и высот пунктов геодезической сети учебного полигона в системе координат г.Самара.

После координирования точек на учебном полигоне была выполнена топографическая съемка территории ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет» в М 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м в соответствии с инструкциями по проведению топографо-геодезических работ.

В процессе выполнения работ подлежали съемки все наружные объекты, дорожная сеть, гидрография, растительность, выходы на поверхность подземных коммуникаций, рельеф и т.д. Весь участок был покрыт равномерно высотными пикетами, расстояние между которыми не превышали 15 м.

Одновременно с координированием составлялись подробные абрисы местности, съемка выполнялась полярным методом с использованием

электронного тахеометра Sokkia SET 530R.

Все полевые измерения записывались в память тахеометра с последующей обработкой в программном комплексе «CREDO». Топографическая съемка выполнена в местной системе координат МСК г. Самара система высот Балтийская 1977 года.

Съемка существующих подземных коммуникаций состояла из плано-высотной съемки их выхода на поверхность земли и съемки линий, выявленных с помощью приборов поиска электронного трубопроводокабелеискателя «Успех». Работы по съемке подземных коммуникаций выполнены в соответствии с действующими нормативно-техническими документами.

Плановое и высотное положение выходов подземных сетей определялось от точек съемочного обоснования с использованием вышеуказанного электронного тахеометра. Все данные по обследованию подземных коммуникаций занесены на планы.

После вышеперечисленных проведенных полевых работ были выполнены работы по созданию и обновлению цифрового топографического плана (далее - ЦТП) в масштабе 1:500 на всю территорию университета.

Изготовление ЦТП выполнялось в программном комплексе «MapInfo». Общая площадь топографической съемки составила 6,0 га. Контроль полевых работ производился путем визуального сличения с местностью с выполнением контрольных промеров и набором контрольных пикетов предусмотренных «Инструкцией о порядке контроля и приемке топографо-геодезических работ».

Данные выполненных геодезических работ были отправлены в Средневолжское аэрогеодезическое предприятие, которое помогло сформировать и предоставить следующие материалы:

- цифровые планы масштаба 1:500 в бумажном виде;
- единый цифровой план в формате «MapInfo»;
- технический отчет в бумажном виде [3].

Таким образом, вновь созданный геодезический полигон стал не просто территорией с условными координатами для проведения учебных мероприятий, которые есть в большинстве учебных заведений, а территорией, координаты которой внесены в государственный каталог координат и могут быть использованы для научно-производственных работ:

- для привязки при строительстве на близлежащих территориях;
- при проведении геодезических землеустроительных работ;
- при проведении метрологической аттестации или поверки геодезических приборов;
- при проведении исследований технологий и методов геодезических измерений.

Кроме того, на полигоне можно осуществлять любые учебные мероприятия по подготовке кадров и по освоению новых приборов и технологий измерений [4].

Список литературы

1. Васильева Д.И. Выездные экскурсии как способ повышения качества обучения [Текст] / Д.И. Васильева // Вояджер: мир и человек: теоретический и научно-методический журнал. Самара: Изд-во «Самарский муниципальный институт управления», 2011. №1. С. 144-147.
2. Васильева Д.И. О роли учебных практик в подготовке специалистов городского кадастра [Текст] / Д.И. Васильева // Кадастр и геоинформационные технологии в управлении городским хозяйством: сб. материалов II Всероссийская научно-практическая конференция. Самара, 28 октября 2010 г. / под ред. д.т.н., д.э.н., проф. В.К. Семёнычева. Самара: Изд-во «Самарский муниципальный институт управления», 2010. – С. 67-73.
3. Сайт ОАО «Средневожское аэрогеодезическое предприятие» [Электронный ресурс] URL: <http://svagp.ru> (дата обращения: 02.04.2015).
4. Тревого И.С. Геодезический полигон для метрологической аттестации приборов и апробации технологий [Текст] / И.С. Тревого // Геопрофи.- 2009.- № 1. - С. 6-11.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГИС В ЭПИДЕМИОЛОГИИ

Диденко А.А., Сергеева И.С.

Самарский государственный экономический университет
(Самара)

Сохранение и укрепление здоровья населения — важная социально – экономическая проблема, незаменимым элементом которой является снижение уровня инфекционной заболеваемости. В решении этой задачи предупредительные меры занимают главенствующее положение. Прогнозирование динамики распространения заболевания позволяет разработать и применить необходимые меры противодействия.

В этом могут помочь современные географические информационные системы (ГИС), которые в эпидемиологии являются совершенно новыми компьютерными технологии. Они обеспечивают комплексную автоматизацию процессов сбора, хранения, обработки и анализа эпидемиологической информации с ее визуализацией на электронных картах. Актуальность и значимость данной темы сложно переоценить, т.к. существующие угрозы представляют большую проблему и вновь возникающие очаги эпидемий не перестают держать людей в страхе.

К ним относятся вирус Зика, сведения о котором начали активно встречаться в прессе совсем недавно, а в начале 2016 года в Европе и США вообще мало кто знал о его существовании. Вирус приобрел такое название из-за тропического леса, в котором он был впервые официально

зафиксирован, его также именуют Материнским кошмаром, так как в Бразилии параллельно с распространением данного вируса резко возросла частота случаев рождения детей с микроцефалией [2].

Как эта беда отразится на российских городах – курортах неизвестно, полностью исключить возможность распространения вируса нельзя об этом сообщила глава Роспотребнадзора [1].

Но это не единственная опасность, вирус Эбола – ещё одна серьёзная эпидемиологическая угроза, волна эпидемии которой началась в 2012 году. Это очень серьёзное заболевание, случаи смерти от которой весьма распространены. Впервые вспышки лихорадки Эбола начали регистрировать с 1976 года в Африки.

Эпидемия СПИДа – одно из самых известных бедствий, которое длится уже много лет и не смотря на длительность изучения, уносит огромное число человеческих жизней.

Что говорить о таких болезнях – убийцах, если хорошо знакомый всем грипп на протяжении многих лет поражает огромное количество людей.

Острое инфекционное заболевание дыхательных путей, вызываемое вирусом гриппа, известно со времен Гиппократа (V век до н. э.), по скорости глобального распространения не имеет себе равных.

Грипп входит в группу острых респираторных вирусных инфекций (ОРВИ), т.к. вирус передаётся воздушно – капельным путем, то он чрезвычайно быстро распространяется в виде эпидемий и пандемий. В России эпидемия гриппа возникает ежегодно, в основном в осенне-зимнем периоде.

Все эти эпидемии ужасают, поэтому необходима качественная система мониторинга. Как раз в этом и преуспели ГИС, которые стали доступными как по цене, так и по возможностям их применения рядовым эпидемиологам и специалистам органов здравоохранения.

В настоящее время к программным продуктам этой области можно отнести: HealthMap, сервис Google Flu Trends, ArcView GIS.

Предсказатель эпидемий - карты HealthMap ищет и анализирует доступную публичную информацию пространства интернета, регистрируя на карте районы возможного распространения. Авторами являются специалисты из Бостонского детского госпиталя. Эта система стала популярной после известия о том, что более чем за неделю до официального опубликования заявлений о распространении вируса Эболы, распространение неизвестного заболевания было зафиксировано с помощью карт HealthMap.

Существуют и другие разработки похожего рода, например, Google Flu Trends. Авторами являются Дэвид Макайвер и Джон Браунштейн, которые заметили стремление людей искать информацию о заболевании в интернете [3]. В основном здесь используется неофициальная информация (запросы интернет-пользователей по необходимой теме) [4].

Стоит упомянуть и о ArcView GIS компании ESRI, позволяющей не только искать, отбирать, хранить информацию, но и создавать модели,

графики распространения эпидемии. В основном она направлена на изучение распространения наркомания и ВИЧ-инфекции в России.

Таким образом, ГИС в эпидемиологии, безусловно, играет существенную роль, помогая в кратчайшие сроки и с минимальными затратами получить прогнозы распространения заболеваний, предостеречь население, разработать стратегию борьбы, избежать плачевных последствий и помогают представить результаты в удобном для дальнейшей работы и понимания картографическом виде. Именно такого рода технологии повышают эффективность проводимых мероприятий как в области здравоохранения, так и во многих других сферах [4].

Список литературы

1. Роспотребнадзор: Из-за интуристов Сочи угрожает вирус Зика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rg.ru/2016/03/19/reg-ufo/sochi-iz-za-populiarnosti-u-inostrancev-mozhet-ugrozhatzika.html#cde760e0/16084/3>, свободный.

2. Обыкновенный подозреваемый: как мир недооценил вирус Зика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://tjournal.ru/22502-zika-history>, свободный.

3. Предсказатель эпидемий [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://rusplt.ru/world/predskazatel-epidemiya-12021.html>, свободный.

4. Google разработал ГИС для прогноза эпидемий гриппа [Электронный ресурс]. Режим доступа http://www.cnews.ru/news/top/google_razrabotal_gis_dlya_prognoza, свободный.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Емельянова М.А.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
(Нижний Новгород)

Кадастровая стоимость объектов недвижимости – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки. В настоящее время определение кадастровой оценки дается в законе «Об оценочной деятельности»: «под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости» [1].

В соответствии с ФЗ №237 «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 года полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, наделяется бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации [2].

На кадастровую стоимость влияют различные факторы, поэтому на сегодняшний день один из этапов оценки стоимости объектов недвижимости связан с проведением факторного анализа с учетом ценообразующих факторов.

К ценообразующим факторам объектов оценки относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов оценки. Вся информация о ценообразующих факторах должна быть получена из официальных источников.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- 1) факторы, характеризующие макроэкономическую среду объектов оценки;
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов оценки;
- 3) факторы, характеризующие объект оценки.

К информации о макроэкономической среде объектов оценки относится информация, характеризующая социально-экономическое состояние Российской Федерации, социально-экономическое состояние и тенденции развития субъекта Российской Федерации, муниципального образования, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка [3].

Ценообразующие факторы, характеризующие объект оценки и непосредственное окружение должны быть представлены в унифицированном виде, например, расстояние – в км; площадь – в кв. м; материал стен – согласно классам конструктивных систем.

Источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить:

- 1) фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;
- 2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки, автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости», дежурных кадастровых карт

государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов технической инвентаризации;

5) иные источники информации, представленные в информационных системах.

Результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде.

Графические ценообразующие факторы стоимости определяются на основе цифровых тематических карт. Основой для формирования цифровых тематических карт являются дежурные кадастровые карты.

Несмотря на то, что методика государственной кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства единая, но ценообразующие факторы различны.

Так, например, при оценке земельных участков населенных пунктов Республики Крым, учитывались следующие ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы земельных участков городских населенных пунктов:

– среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе;

– численность населения в муниципальном районе, городском округе;

– численность населения в населенном пункте;

– расстояние от населенного пункта до столицы субъекта;

– расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа;

– расстояние до ближайшей дороги регионального значения;

– расстояние до ближайшей дороги федерального значения;

– расстояние до моря;

– расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы;

– расстояние до магазина;

– расстояние до общеобразовательной школы;

– расстояние до водного объекта;

– расстояние до административного центра населенного пункта;

– расстояние до историко-культурного центра населенного пункта;

– расстояние до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости;

– расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.).

Ценообразующие факторы земельных участков сельских населенных пунктов:

– среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе;

– численность населения в муниципальном районе, городском округе;

– численность населения в населенном пункте;

- расстояние от населенного пункта до столицы субъекта;
- расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа;
- расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги регионального значения;
- расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения;
- расстояние до ближайшего морского побережья;
- расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы;
- наличие в населенном пункте магазина;
- наличие в населенном пункте общеобразовательной школы;
- наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта;
- наличие в населенном пункте дороги с твердым покрытием.

В ходе анализа отчетов об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства жилого и нежилого фондов Нижегородской области было выявлено, что основными факторами, определяющими цену жилья на рынке, являются:

- местоположение объекта – район, микрорайон;
- год постройки дома, характеристика жилья (народная стройка, сталинка, хрущевка, брежневка, улучшенка, элитное, новостройка);
- материал стен;
- общая площадь;
- этажность здания, этаж расположения (средний/крайний) [4].

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и их выбор осуществляется оценщиком.

Помимо перечисленных ценообразующих факторов, существуют иные обстоятельства, которые способны влиять на кадастровую стоимость. При проведении анализа рынка недвижимости или оценки отдельного объекта недвижимости важно понять, какие факторы присутствуют, и какой из них оказывает наибольшее влияние на стоимость. Для этого необходимо обладать большим количеством достоверной информации, которая может способствовать объективной оценке и расчету кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ: [ред. от 03.07.2016]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

2. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федер. закон Рос. Федерации от 03.07.2016 № 237-ФЗ: [ред. от

03.07.2016]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

3. Российская Федерация. Законы. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358-ФЗ: [ред. от 07.06.2016]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

4. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет №1 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда Нижегородской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko

ЭКОЛОГО - ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕКУЛЬТИВАЦИИ

Еникеев Р.И.

Башкирский государственный агрономический университет
(Уфа)

Одной из стратегических задач рационального природопользования является восстановление продуктивности нарушенных земель путем рекультивации. Нарушенные земли являются источником отрицательного воздействия на окружающую среду. При этом, как правило, нарушается почвенный покров, изменяются гидрогеологический и гидрологический режимы, образуется техногенный рельеф, а также происходят другие качественные изменения, ухудшающие экологическую обстановку в целом.

Перед началом проведения работ по рекультивации необходимо определить наиболее эффективные направления дальнейшего использования нарушенных земель, обеспечивающие их устойчивое функционирование и скорейшую окупаемость вложенных инвестиций.

Концептуальной основой методики оценки эффективности рекультивации является экосистемный подход, обусловленный самой сущностью рекультивации нарушенных земель, её направленностью на улучшение условий окружающей среды, природных условий, т.е. на получение положительных экологических результатов, которые в дальнейшем трансформируются в социальные, экономические. Поэтому оценка эффективности предстаёт как оценка эколого-социально-экономической эффективности рекультивации нарушенных земель.

Под эколого-социально-экономической оценкой понимается установление значимости процессов, явлений, ресурсов, объектов, определяющее взаимосвязанные, взаимообусловленные экологические, социальные, экономические показатели с соблюдением принципа

экологического императива. Соответственно экосистемному подходу эколого-социально-экономическая эффективность - эффективность, учитывающая экологические, социальные, экономические эффекты от проведения природоохранного мероприятия, а также их взаимообусловленность.

Социальный эффект достигается за счет улучшения экологической обстановки на рекультивируемой территории и как следствие этого снижение заболеваемости населения, повышение качества сельскохозяйственной продукции, питьевой воды и воздуха.

Экономический эффект проявляется в возможности получения доходов от использования восстановленных земель и повышения их кадастровой стоимости. Основными показателями экономической эффективности являются эффекты, полученные при рекультивации, и затраты на её проведение. К ним относятся: предотвращенный экономический ущерб; общий народно-хозяйственный результат; общие затраты на рекультивацию, приведенные к сроку ее окончания. С экономической точки зрения затраты на рекультивацию должны повышать ценность земли по сравнению с тем ее состоянием, в котором она находилась ранее [1].

Суммарный эффект от рекультивации земель представляется:

$$\sum \mathcal{E}_i = \mathcal{E}_{\text{экол}} + \mathcal{E}_{\text{соц}} + \mathcal{E}_{\text{экон}} \quad (1)$$

где, $\mathcal{E}_{\text{экол}}$ – экологический эффект от проведения рекультивации; $\mathcal{E}_{\text{соц}}$ – социальный эффект от проведения рекультивации; $\mathcal{E}_{\text{экон}}$ – экономический эффект от проведения рекультивации.

Эффект от проведения рекультивации определяется как разность между результатами и затратами на осуществление рекультивации. При подстановке в формулу получим:

$$\mathcal{E} = (P_{\text{экол}} + P_{\text{соц}} + P_{\text{экон}}) - Z_p \quad (2)$$

где, $P_{\text{экол}}$ – экологические результаты рекультивации земель; $P_{\text{соц}}$ – социальные результаты рекультивации нарушенных земель; $P_{\text{экон}}$ – экономические результаты рекультивации нарушенных земель; Z_p – затраты на рекультивацию.

В настоящий момент единственным показателем отражающим эколого-экономическую эффективность рекультивации является эколого-экономический коэффициент. Он определяется по формуле:

$$D_{\text{ээк}} = d_{\text{ос}} + d_{\text{ээк}} \quad (3)$$

где, $d_{\text{ос}}$ – коэффициента освоенности территории (табл. 1); $d_{\text{ээк}}$ – эколого-экономический коэффициент, зависит от вида использования земель по направлению рекультивации (табл. 2) и от природной зоны проведения восстановительных работ (табл. 3) [2].

Таблица 1

Значение коэффициента степени освоенности территории

Плотность населения, чел/м ²	Коэффициент степени освоенности территории $d_{ос}$
более 100	0,10
100–50	0,08
50–25	0,04
25–10	0,02
менее 10	0,00

Таблица 2

Виды использования земель по направлениям рекультивации

Направление рекультивации	Виды использования земель	№№ вида
1	2	3
Сельскохозяйственное	Пашня	1
	Многолетние насаждения	2
	Кормовые угодья (пастбища, сенокосы)	3
Лесохозяйственное	Лесонасаждения общего сельскохозяйственного назначения, лесопитомники	4
	Лесонасаждения полезащитные	4-а
Природоохранное и санитарно-гигиеническое	Задернованные участки	10
	Противоэрозионные лесонасаждения	11
	Участки, закрепленные техническими средствами	12

Таблица 3

Значение коэффициента $d_{ээк}$

Тип нарушенных земель	$D_{ээк}$ по видам использования земель											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2,20	3,65	2,59	5,30	2,60	2,60	8,35	7,01	1,0	2,59	4,71	1,00
...												
6	1,36	2,00	1,58	3,00	-	-	-	3,84	1,00	1,58	2,44	1,00

Основой методики оценки эффективности рекультивации является её направленность на улучшение условий окружающей среды, природных условий, т.е. на получение положительных экологических результатов, которые в дальнейшем трансформируются в экономические. Поэтому оценка эффективности в проектах рекультивации и представляется как оценка эколого-экономической эффективности рекультивации нарушенных земель.

Список литературы

1. Гавриловская, М.А. Оценка эффективности рекультивации нарушенных земель (экосистемный подход) [Текст]: автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. эконом. Наук (08.00.05) / М.А.Гавриловская; Челябинский филиал института экономики УрО РАН. – Екатеринбург, 2007. –28с.
2. Кутляров, А.Н. Совершенствование механизма государственного регулирования земельных отношений [Текст] / А.Н. Кутляров, Д.Н. Кутляров, Р.Ф. Кутлярова // Вестник Башкирского государственного аграрного университета. 2016. № 1 (37). с.119-126.

ООПТ КАК ОБЪЕКТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

КамееваК.Д., ЗоринаЕ.А.

Самарская государственная сельскохозяйственная академия
(Самара)

Согласно законодательству Российской Федерации, к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим [1].

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

Особо охраняемые природные территории представляют собой основной запас экологических ценных природных объектов страны. В состав особо охраняемых природных территорий включены территории, представляющие неповторимое сочетание разнообразных природных

объектов, сообществ уникальных растений, места обитания редких представителей фауны, возникшие и существующие в естественных или искусственных условиях. Обеспечение охраны, учета, эффективного управления использованием особо охраняемых природных территорий в современных экономических условиях является важнейшей задачей государства, в границах которого расположены эти объекты [6].

Земли особо охраняемых природных территорий в Российской Федерации занимают 47 млн. га, что составляет 2,7 % от земельного фонда страны. Согласно действующему законодательству, ООПТ делятся на 3 группы [3]:

- федерального значения – в настоящее время это 247 объектов (102 заповедника, 46 национальных парков, 71 федеральный заказник, 28 федеральных памятников природы);

- регионального значения – более 12 000 объектов в разных регионах страны;

- местного значения [6].

Согласно п. 2 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в государственном кадастре недвижимости должны содержаться сведения о зонах с особыми условиями использования территории, к которым относятся и особо охраняемые природные территории. Состав сведений кадастра недвижимости о таких зонах определен статьей 10 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»: описание местоположения границ зон, наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решение об установлении или изменении зон с особыми условиями использования территорий, реквизиты указанных решений и источники официального опубликования этих решений [2].

Статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлена обязанность органа государственной власти в срок не более, чем пять рабочих дней со дня вступления в силу правового акта, который принят таким органом в пределах его компетенции и которым устанавливается или изменяется зона с особыми условиями использования территории, представить в орган кадастрового учета документы, содержащие необходимые для внесения в кадастр недвижимости сведения, а в случае необходимости составления карты (плана) объекта землеустройства в течение шести месяцев со дня принятия вышеуказанного решения [2].

Карта (план) объекта землеустройства является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер и границы объекта землеустройства, а также иные его характеристики. Карта (план) объекта землеустройства составляется в результате описания местоположения границ объекта землеустройства и установления границ объекта землеустройства на местности с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

Карта (план) объекта землеустройства составляется лицом, обладающим правом выполнения работ по землеустройству, в том числе кадастровым инженером [4]. Карта (план) объекта землеустройства состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы.

Текстовая часть карты (плана) объекта землеустройства состоит из титульного листа, содержания и следующих разделов:

основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные;

сведения об объекте землеустройства;

сведения о местоположении границ объекта землеустройства.

Графическая часть карты (плана) объекта землеустройства состоит из раздела «План границ объекта землеустройства» [4].

Составные части карты (плана) объекта землеустройства комплектуются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части, графическая часть и приложение.

Карта (план) объекта землеустройства оформляется на бумажном носителе и (или) электронном носителе, исключающем возможность повторной записи информации, в виде электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью исполнителя. Карта (план) объекта землеустройства, предназначенная для внесения сведений об объекте землеустройства в государственный кадастр недвижимости, оформляется в виде электронного документа [4].

Таким образом, было установлено, что:

1) для проведения кадастровых работ и осуществления кадастрового учета ООПТ необходимо решение органов исполнительной власти РФ, субъекта РФ или органов местного самоуправления в зависимости от уровня ООПТ;

2) заявление о создании ООПТ регионального и местного значения могут подать заинтересованные граждане и организации;

3) сведения об ООПТ должны содержать в государственном кадастре недвижимости в виде описания границ объекта.

4) проведение кадастрового учета ООПТ осуществляется на основании карты (плана) объекта землеустройства, выполненного кадастровым инженером в виде электронного документа.

Каждая ООПТ – это уникальный природно-экологический комплекс, который описывается множеством характеристик и сохранение которого возможно при отказе от многих видов использования. Проведение кадастрового учета позволит более эффективно управлять данными территориями, осуществлять контроль за использованием и охрану [5].

Список литературы

1. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.: одобр. Советом

Федерации 10 окт. 2001 г.]. Режим доступа: <http://base.garant.ru/12124624/>. – Загл. с экрана.

2. Российская Федерация. Законы. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» Федеральный закон от 24.07.2007 № 221 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12154874/>. – Загл. с экрана.

3. Российская Федерация. Законы. «Об особо охраняемых природных территориях» [Текст]: федер. закон №33 [принят Гос. Думой 6 февраля 1998 г.: одобр. Советом Федерации 18 февраля 1998 г.]. – М.: Гросс Медиа, 2015.

4. Российская Федерация. Постановление. Постановление Правительства РФ «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» от 30 июля 2009 г. № 621 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12168780/>. – Загл. с экрана.

5. Абакумова, А.В. Кадастровый учет особо охраняемых природных территорий местного значения [Текст] // Вклад молодых ученых в аграрную науку : мат. Международной научно-практической конференции. – Кинель: РИЦ СГСХА, 2016г. – С. 173-175.

6. Конакова А.Ю. Создание особо охраняемых природных территорий местного значения и их влияние на устойчивое развитие городского поселения [Текст] // Вклад молодых ученых в аграрную науку: мат. Международной научно-практической конференции. – Кинель: РИЦ СГСХА, 2016г. – С. 147-148.

РЕСУРСНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОПТИМИЗАЦИИ АГРОЛАНДШАФТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕСОСТЕПНОЙ ЗОНЫ (НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БОРСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ)

Конакова А.Ю., Зудилин С.Н.

Самарская государственная сельскохозяйственная академия
(Самара)

С появлением цивилизации произошло нарушение принципа равенства природных факторов в почвообразовательном процессе, снизилась доля природных экосистем с лесными и травянистыми ценозами. Природный ландшафт преобразовался в агроландшафт с другими режимами и свойствами. Он стал менее устойчивым в экологическом и производственном отношении. Экологические функции сельскохозяйственных земель определяют экологическое состояние геоэкологических систем, которые, как известно, функционируют в нормальном режиме тогда, когда компоненты природы находятся в состоянии геодинамического равновесия.

В этой связи, с позиций эколого-ландшафтного землеустройства и земледелия, актуальным является поиск способов сохранения и улучшение

ландшафтов на агроэкологической основе, предусматривающий научно обоснованное соотношение пашни, лугов, сенокосов, пастбищ, лесных угодий и водоемов [1].

Поиск решений по оптимизации агроландшафтов произведён на основе территории одного из муниципальных районов Самарской области. Растущие площади деградирующих земель в муниципальном районе Борский свидетельствует о том, что современные агроландшафты неустойчивые и разрушающиеся. Так, доля пашни в структуре сельскохозяйственных угодий северной части Борского района составляет 78 %, в южной – 72 %. Наблюдается развитие негативных явлений, таких как эрозия, подтопление, заболачивание, снижение плодородия и другие (таблица 1).

Таблица 1

Пашня, подверженная деградационным процессам, на территории муниципального района Борский

№ п/п	Виды деградаций и нарушений	Площадь пашни, га		
		северная часть района	южная часть района	всего на территории района
1	Эрозия	780,0	793,0	1573,0
2	Переувлажненные	2470,0	1049,0	3519,0
3	Вторично засоленные	229,0	241,0	470,0
4	Нарушенные	-	37,0	37,0
5	Загрязненные нефтепродуктами	14,7	2,0	16,7
Итого		3493,7	2122,0	5615,7

С целью формирования устойчивых агроландшафтов была разработана модель оптимизации агроландшафта, основанная на увеличении доли лесонасаждений до уровня 7 %, и проведена эколого-хозяйственная оценка, критериями которой взяты такие показатели как распаханность сельскохозяйственных угодий, лесистость территории, коэффициент антропогенной нагрузки, коэффициент экологической стабильности, сельскохозяйственная освоенность (таблица 2) [2].

Таблица 2

Модели оптимизации агроландшафта муниципального района Борский и их эколого-хозяйственная оценка

Угодье/ параметры оценки	Фактический		Модель оптимизации землепользования	
	га	%	га	%
1	2	3	4	5
Пашня и залежь	117682,0	55,96	113482,0	53,97
Многолетние насаждения	174,0	0,08	174,0	0,08
Луг	34774,0	16,54	30512,6	14,51
Всего с.-х. угодий	152630,0	72,58	144168,6	68,56
Леса	39696,0	18,87	39696,0	18,87
Лесонасаждения	6259,0	2,97	14720,4	7,0
Под водой	2379,0	1,13	2379,0	1,13

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4	5
Земли промышленности	562,0	0,27	562,0	0,27
Дороги	3741,0	1,80	3741,0	1,80
Болота	1047,0	0,50	1047,0	0,50
Прочие	3978,0	1,88	3978,0	1,88
Итого	210292,0	100,0	210292,0	100,0
$K_{ан}$	3,40		3,34	
$K_{экт}$	0,40		0,44	
С.-х. освоенность территории, %	72,58		68,56	
Лесистость территории, %	21,85		25,88	

Фактические показатели по всем параметрам оценки уступают модельным, что свидетельствует о возможности влияния на экологическую обстановку путем лесомелиорации и оптимизации структуры сельскохозяйственных угодий.

Существующие критерии экономической эффективности агроэкономических мероприятий не отражают процессы функционирования агроэкосистемы с экологической позиции. В условиях рыночной экономики и диспаритета цен на промышленную сельскохозяйственную продукцию объективным показателем обоснования эффективности агроэкономических мероприятий становится ресурсно-энергетическая оценка на биоэнергетических принципах.

Изучение потоков энергии и вещества в агросистемах позволяет оценивать факторы, лимитирующие урожай, определить величины энергетических затрат на восстановление почвенного плодородия, определить оптимальный подбор культур с учетом свойств почвы, условий среды и экономической целесообразности.

Энергетическая эффективность приемов оптимизации землепользования определяется путем соотнесения энергии накопленной урожаем, к совокупным затратам техногенной энергии на его производство, т.е. на основании энергетического баланса. При разработке энергетического баланса важно установить величины энергетических эквивалентов ресурсов, участвующих в производстве сельскохозяйственной продукции [3].

Расходная часть баланса учитывает вынос питательных веществ урожаем и определяется количеством вынесенной потенциальной энергии почвы урожаем культуры. В приходной части баланса учитывается компенсация питательных веществ за счет удобрений, фиксация азота бобовыми культурами, корневые и пожнивные остатки, семенной материал и поступление азота с атмосферными осадками.

Фактическое значение энергетического баланса определяется на основании распределения энергии в севооборотах и приведено в таблице 3.

Расчет произведен для зернового севооборота (фактический агроландшафт) - № 1 и севооборота с увеличением доли защитных лесополос (модельный агроландшафт) - №2.

Далее проводится расчет накопленной в урожае энергии и коэффициента энергетической эффективности – таблица 4.

Таблица 3

Энергетический баланс почвы

Показатели	Севообороты	
	№1	№2
1. Вынос NPK с урожаем, кг/га		
N	408,65	290,45
P	193,29	74,88
K	324,43	102,55
Всего	926,37	467,88
2. Вынос энергии с урожаем, МДж/га		
N	8867,7	5042,2
P	608,8	188,6
K	673,1	170,2
Всего	10149,6	3994,9
3. Поступление энергии с минеральными удобрениями, МДж/га		
N	5001,9	5937,1
P	342,4	294,9
K	226,2	317,06
Всего	5570,5	3529,06
4. Поступление энергии с органическими удобрениями, МДж/га		
N	1085,0	-
P	94,5	-
K	249,0	-
Всего	1428,5	-
5. Поступление энергии с растительными и корневыми остатками, МДж/га	13093,8	13941,6
6. Итого поступает энергии, МДж/га	20092,8	20470,66
7. Баланс энергии в почве, МДж/га	9943,2	16475,76

Таблица 4

Энергетическая эффективность севооборотов

Показатели	Севообороты	
	№1	№2
1. Энергия в урожае, МДж/га	28,2	35,7
2. Затраты антропогенной энергии, МДж/га	25,9	25,9
3. Чистый энергетический доход, МДж/га	2,3	9,8
4. Энергетическая себестоимость, МДж/га	0,91	0,72
5. Коэффициент энергетической эффективности	1,1	1,4

При анализе потоков антропогенной энергии при производстве продукции в агросистемах необходимо в одной стороны, учитывать не только прямые и косвенные затраты техногенных ресурсов, но и расход энергии гумуса на формирование биомассы культур, с другой стороны – расход энергии на восстановление почвенного плодородия. При таком

подходе агросистема не будет терять устойчивость, а вместе с ней и свою продуктивность.

Таким образом, ресурсно-энергетическая оценка продуктивности агросистем возможна только на основе учета затрат гумуса на формирование урожая, а применение в расчетах единых энергетических критериев позволяет дать строгую оценку технологиям возделывания культур и формировать бездефицитный баланс гумуса в почве.

Практическая значимость проведенных исследований состоит в возможности использования методов и полученных результатов при обосновании схем использования и охраны земель муниципальных образований.

Список литературы

1. Бочкарев, Е.А. Агроэкологическое моделирование структуры сельскохозяйственных угодий [Текст] / Е.А. Бочкарев, Н. В. Чухнина / Управление земельно-имущественными отношениями: материалы X-ой международной научно-практической конференции 20-21 ноября 2014 г., Пенза/ [редкол.: Т.И. Хаметов, А.И. Чурсин и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 332 с.

2. Кирюшин, В.И. Агроэкологическая оценка земель, проектирование адаптивно-ландшафтных систем земледелия и агротехнологий [Текст]/ В.И. Кирюшин.- Методическое руководство. – М.: ФГНУ «Росинфомагротех», 2005. - 784 с.

3. Рабочев Г.И. Экологическая эффективность адаптивного землеустройства[Текст]/ Г.И. Рабочев, А.Л. Рабочев, Н.Н. Кирова. - учеб. пособие. - Самара, 2010 - 128 с.

ПОСТРОЕНИЕ МАТЕМАТИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ БАССЕЙНОВОЙ КОНЦЕПЦИИ

Коротин А.С.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет,
(Нижний Новгород)

В рамках решения основных задач бассейновой концепции, в части прогнозирования использования ресурсов, в современных условиях (период импортозамещения) особое значение приобретает разработка прогнозных планов социально-экономического развития территорий с целью их рационального использования и устойчивого развития.

Целью работы является описание построения математической модели бассейна водного объекта для выполнения аналитических операций и

составления тематических карт (планов) социально-экономического развития территорий.

Для решения многих задач в области оценки состояния территорий, а так же прогнозирования использования ресурсов, сегодня необходимо постоянно обрабатывать большие массивы информации. В бытовом смысле информация – это сведения об окружающем мире, объектах, процессах, свойствах, воспринимаемые человеком или специальным устройством.

Говоря об информации как источнике знаний об окружающем мире, человек, в силу своих особенностей, воспринимает её субъективно, проводя определённую фильтрацию, необходимой только для него в данный момент времени информации. Таким образом, далее мы будем говорить об эргатической системе информационного взаимодействия, т.е. системе с участием человека (рис. 1), формирующей общее знание об объекте изучения [1].

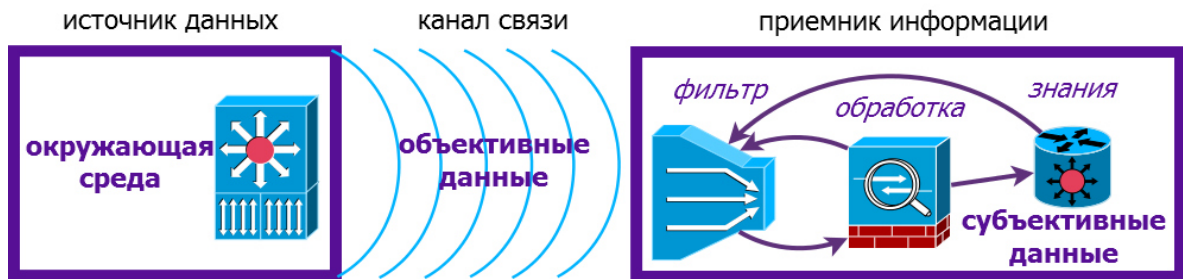


Рис.1. Эргатическая система информационного взаимодействия

Знания об объекте (субъективные данные) формируются после обработки, отфильтрованной по конкретно заданным условиям информации, переданной по различным каналам связи в виде фактов об объектах реального мира.

Каждый этап работы с информацией и данными (сбор, передача, обработка, хранение) занимает определённый интервал времени и некоторое количество энергии (средств). Таким образом, до того, как данные об объекте будут записаны (запомнены, сохранены), информация проходит длинный путь фильтрации, преобразования и упорядочивания (рис. 2).

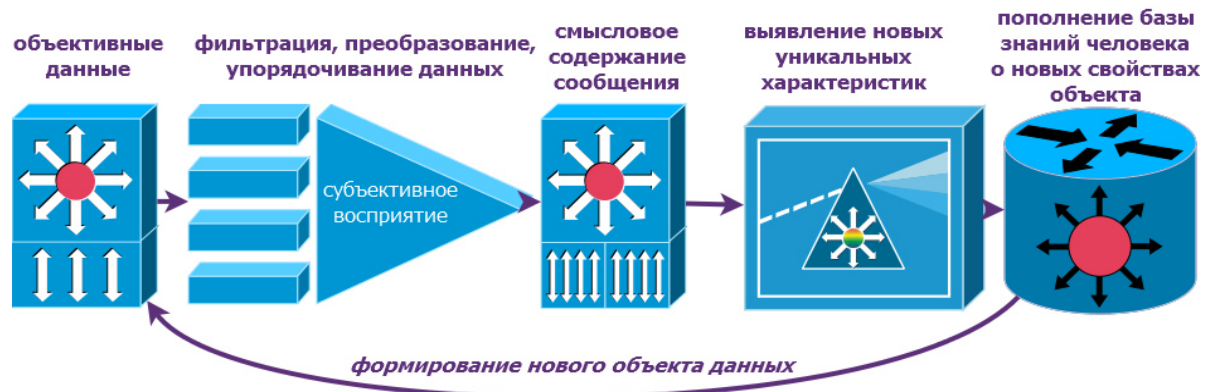


Рис. 2. Эволюция информационного знания об объекте

Для использования в процессе исследования территорий наиболее объективной информации целесообразно прибегать к комплексным моделям, построенным на привычных законах.

«Под моделью понимается такая мысленно представляемая или материально реализованная система, которая, отображая или воспроизводя объект исследования, способна замещать его так, что её изучение даёт нам новую информацию об объекте» [2, с.19].

Модели бассейнов водных объектов, нацеленные, от части, на объяснение географической дифференциации и прогнозирование динамики развития процессов внутреннего и внешнего обмена веществом и энергии в зависимости от разных сочетаний естественных и антропогенных факторов, изначально, как и многие подобные модели, содержат в себе детерминированную и стохастическую составляющие как в пространственном, так и во временном отношении.

Неоднозначность в такую модель вносит неполнота изученности процессов дифференциации, взаимосвязи, динамики и эволюции природных категорий, формирование и развитие которых может быть описано взаимодействием самых разнообразных природных элементов, компонентов, процессов и явлений, но при этом осуществляется по своим собственным законам. При этом даже более углублённое изучение всех сторон развития бассейна неопределённость не исчезнет из-за своего естественного происхождения. Тогда, модель состояния бассейна « B » на некоторый период времени « Δt » можно представить в виде линейной однородной системы дифференциальных уравнений:

$$B(\Delta t) = \sum (f_{\alpha}, f_{\xi}, f_{\chi}, f_{\sigma}) = \begin{cases} f_{\alpha} = K_1 \times \alpha(\Delta t; A_1, \dots, A_n) = 0, \\ f_{\xi} = K_2 \times \xi(\Delta t; A_1, \dots, A_n) = 0, \\ f_{\chi} = K_3 \times \chi(\Delta t; A_1, \dots, A_n) = 0, \\ f_{\sigma} = K_0 \times \sigma(T_0; A_1, \dots, A_n) = 0. \end{cases} \quad (1)$$

где, α – детерминантная составляющая модели; ξ – стохастическая составляющая модели; χ – остаточная составляющая неопределённости в модели, «субъективная» составляющая; σ – пред прогнозная (историческая) составляющая; A_1, \dots, A_n – множество составляющих модель факторов (гидро-климатические, геолого-геоморфологические, биотические, антропогенные и т.д.); K_0, K_1, K_2, K_3 – коэффициенты влияния (весовые); $\Delta t = T_0 + \Delta t$ – исследуемый период времени от начала наблюдений.

Таким образом, при создании математической модели изменения состояний объекта в целях прогнозирования развития процессов, необходимым условием становится исключение за счёт уменьшения «субъективной» составляющей и нахождения равновесного влияния между детерминантной и стохастическими составляющими, а отличие от исторической позволит выделить прогноз:

$$\lim_{f_x \rightarrow 0} (\chi(T_0; A_1, \dots, A_n)) = 0 \quad (2)$$

Комплексное или дифференциальное изменение состояния бассейна в пространстве факторов изначально может быть разделено чертой критичности, за пределами которой процессы можно считать необратимыми, а бассейн может обладать свойствами необратимо переходить в альтернативные состояния.

Комплексность ресурсов бассейна малой реки в рамках бассейновой концепции рационального использования и устойчивого развития территорий, представляет собой систему, которая для каждого отдельного момента времени может быть описана как:

$$K_k(t) = \{O(t), [\alpha(t) + \beta(t)]\} \quad (3)$$

где, $K_k(t)$ – непосредственно сама база данных природных ресурсов; $O(t)$ – регистрируемый элемент системы – бассейн водного объекта и все его ресурсы (под ресурсами понимаются как материальные пространственно-определённые, так и нематериальные объекты внутри системы кадастрового учёта); $[\alpha(t) + \beta(t)]$ – внутренние $\alpha(t)$ и внешние $\beta(t)$ связи между ресурсами.

Конкретный ресурс системы, о котором имеется информация, сам является элементом множества более высокого ранга, т.е. общее описание ресурса можно представить в виде:

$$O_i(t)_m = \{o_i(t)_m | [\alpha(t) + \beta(t)]_m\} \quad (4)$$

а состояние всей территориальной системы (бассейна) может быть описано некоторой функцией: $F = f(K_k(t))$, анализ которой способен помочь спрогнозировать развитие и разработать подходы к рациональному использованию ресурса и устойчивому развитию всей территориальной единицы [3,4].

При всей простоте районирования территорий на бассейны водных объектов, комплексный анализ состояния природной среды сталкивается с проблемой непрерывности географической оболочки. Сложность этой проблемы возрастает в следствии несовпадения пространственных границ объекта в отдельных уровнях географической оболочки – литосферном, гидросферном, биосферном, атмосферном и т.д.). С такими условиями структура бассейна может быть описана в пространстве тремя составляющими: ядром, телом и периферией (рис. 3).

Ядерная зона может быть выделена по максимальной выраженности однородного сочетания и взаимосвязанности факторных компонентов. При появлении различий в слоях отдельных факторных компонентов и снижении межкомпонентных связей между ними начинается зона тела бассейна, которая, затем, переходит в периферийную с двойственными структурами соседствующих бассейнов [5,6].

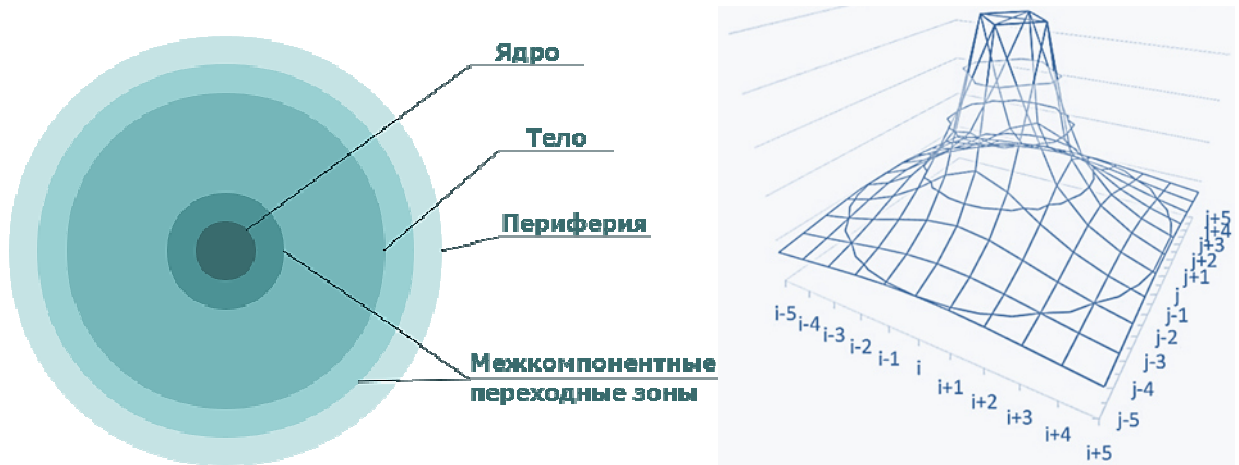


Рис.3 Структура водного бассейна

При такой структуре бассейна геометрическое пространственное описание прохождения границ разделения ядра, тела и периферии – сложная задача, однако в простом представлении, может быть описана математически как: $F(z) = \frac{k}{x^2+y^2}$, где в числителе дроби функции стоит весовой коэффициент ресурса, а в знаменателе – его проекционное пространственное положение. Можно обратить внимание на то, что влияние крайних соседствующих бассейнов остаётся всегда, но при этом стремится к «0», а степень влияния ядра бассейна стремится к «бесконечности» и превращается в точку нулевой длины. Между каждой из частей бассейна можно выделить межкомпонентные переходные зоны влияния.

Заключение.

На основе вышеизложенного предлагается ввести математическую равновесную модель определяющую состояние бассейна водного объекта в любой его точке:

$$F(B_{\Delta\tau}) = \begin{cases} f_{\alpha} = \frac{k_1}{\{loc_i | \varepsilon_{ij}\}} \times \alpha \left(\int_t^{\Delta t} K_k; \sum_{i=t}^{\Delta t} (\alpha(\Delta\tau), \beta(\Delta\tau)) \right) = 0, \\ f_{\xi} = \frac{k_2}{\{loc_i | \varepsilon_{ij}\}} \times \xi \left(\int_t^{\Delta t} K_k; \sum_{i=t}^{\Delta t} (\alpha(\Delta\tau), \beta(\Delta\tau)) \right) = 0, \\ f_{\chi} = \frac{k_3}{\{loc_i | \varepsilon_{ij}\}} \times \chi \left(\int_t^{\Delta t} K_k; \sum_{i=t}^{\Delta t} (\alpha(\Delta\tau), \beta(\Delta\tau)) \right) = 0, \\ f_{\sigma} = \frac{k_0}{\{loc_i | \varepsilon_{ij}\}} \times \sigma \left(T_0; \int_0^{T_0} K_k; \sum_0^{T_0} (\alpha(t), \beta(t)) \right) = 0. \end{cases} \quad (5)$$

Построение самодостаточной математической модели бассейна водного объекта является фундаментальной основой для разработки теории, отвечающей поставленным целям и задачам исследования. При этом необходимо отметить, обязательное наличие в модели пространственно-временных процессов.

Список литературы

1. Мазалов В.П. Геоинформационные технологии в кадастре и управлении территориальными образованиями. Москва: ГУЗ, 2013. с. 200, монография.
2. Штофф, А.В. Моделирование в философии. Ленинград : Ленинградское отделение издательства «Наука», 1966. с. 303.
3. Корытный, Л.М. Бассейновая концепция в природопользовании. Иркутск : Издательство Института географии СО РАН, 2001. с. 163.
4. Коротин, А.С. и Салдаев, Д.С. VIII Международная студенческая электронная научная конференция «СТУДЕНЧЕСКИЙ НАУЧНЫЙ ФОРУМ 2016». Математическое моделирование в комплексном территориальном кадастре природных ресурсов. [В Интернете] 2016 г. <http://www.scienceforum.ru/2016/pdf/24031.pdf>.
5. Коротин А.С. Бассейновая концепция рационального природопользования, как механизм устойчивого управления развитием территорий // Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика» (3 октября 2013 г.) [материалы 2-й научно-практической конференции] / Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т; – Н. Новгород: ННГАСУ, 2014. – с.30-33.
6. Коротин А.С. Бассейновая концепция как механизм рационального природопользования // Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика» (10 октября 2016 г.) [материалы 4-й региональной научно-практической конф.] / Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т; – Н. Новгород: ННГАСУ, 2016. – с.52-55.

УЧЁТ ФАКТОРА АДРЕСАТА ПРИ ВЫБОРЕ НАИМЕНОВАНИЯ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ-НОВОСТРОЕК

Никольская Т. Е.

Литературный институт имени А. М. Горького
(Москва)

В последние десятилетия строительство жилых домов в российских мегаполисах приобрело широчайший размах. Большое количество предложений на рынке первичного жилья определяет высокую конкуренцию

между девелоперскими компаниями, что ставит перед каждой из них задачу по привлечению внимания потенциальных покупателей именно к её объектам недвижимости. Девелоперы вынуждены думать об эффективной рекламе своих жилых комплексов, обращая при этом внимание на все её составляющие, включая и название объекта жилой недвижимости. Названия урбанонимов, по мнению исследователя названий домов и жилых комплексов Санкт-Петербурга А.В. Резенкова, являются «полноценным рекламным текстом»[1, с. 266] (мини-текстом).

Как и при составлении рекламного текста, при выборе названия жилого дома или комплекса должны учитываться особенности восприятия этого наименования целевой аудиторией, или адресатами рекламного мини-текста, иначе покупатель может просто не обратить внимания на, казалось бы, подходящий ему по всем параметрам объект недвижимости. Название, как и рекламный текст в целом, должно одновременно и привлекать покупателя, и информировать его об особенностях жилого комплекса, а это значит, что при номинации необходимо учитывать целый ряд культурологических и лингвистических характеристик слов, выступающих в роли названия объекта недвижимости, а также особенности восприятия этих характеристик потенциальным покупателем, что и является темой данной статьи. Материалом для нашего исследования послужили названия 40 жилых комплексов-новостроек в Нижнем Новгороде (данные на сентябрь 2016 г.).

В ходе исследования, помимо базового описательного метода, применялись методы ассоциативного эксперимента и психолингвистического анкетирования. В свободном ассоциативном эксперименте и психолингвистическом анкетировании участвовало 30 носителей русского языка, различающихся по своим гендерным, возрастным (от 19 до 76 лет) и социальным (студенты, служащие, пенсионеры) характеристикам. Всего от них было получено 570 ответов-реакций, причём некоторые названия регулярно вызывали ответы и ассоциации (например, «Славянский Квартал», «Дворянский», «Стрижи»), в то время как реакцией участников эксперимента на другие названия («Любимый», «Новинки Smart City») нередко были высказывания типа «Не знаю, что сказать», «Мне это название ничего не говорит», «Пустое название» и т. п. Такие ответы не учитывались при анализе реакций респондентов.

Информативность названия жилого комплекса достаточно часто определяется прозрачностью мотивированности, то есть того признака, который был положен в основу номинации. Наш материал показал, что наиболее информативны названия, образованные по метонимическому принципу, то есть мотивированные наименованиями каких-либо объектов, расположенных вблизи жилого комплекса, например: Анкудиновский Парк (расположен вблизи зелёного массива Анкудиновский парк), микрорайон Бурнаковский (рядом – улица Бурнаковская), Новинки Smart City (микрорайон рядом с посёлком Новинки).

Однако информация о местонахождении, заключённая в названии жилого комплекса, легко считывается теми, кто знаком с совокупностью

названий объектов города, но недоступна для прочих адресатов этих и подобных им рекламных мини-текстов. Например, мотивированность названия жилого комплекса «Славянский Квартал» была верно интерпретирована лишь одной участницей нашего анкетирования – женщиной 50-ти лет, с детства живущей в Нижнем Новгороде (г. Горьком): она указала в анкете, что новостройка расположена «на Славянской», что соответствует действительности (жилой комплекс строится в границах улиц Белинского, Студёной, Тверской и Славянской). Остальные участники анкетирования предположили, что с помощью названия девелоперы хотели подчеркнуть особенности этнического состава жильцов в жилом комплексе, причём такая мотивация в большинстве ответов была расценена как «националистическая»: «с уклоном на национализм» (муж., 19 лет), «тут живут люди славянской внешности и других людей не пускают» (жен., 19 лет), «намёк на национализм» (жен., 19 лет), «русофильство» (жен., 76 лет), «расизмом веет» (муж., 20 лет), «немного нетерпимое в многонациональной стране» (муж., 19 лет). Следовательно, название, единственной мотивацией которого служит его привязка к уже существующему урбанониму, несёт в себе опасность коммуникативной неудачи, так как его главная – информативная – функция полностью зависит от «топографической компетенции» адресата.

Более удачными представляются названия, хотя и привязанные к уже существующему урбанониму, но допускающие не только метонимическую, но и метафорическую интерпретацию. Так, в частности, название «Гагаринские Высоты», с одной стороны, связывает жилой комплекс с проспектом Гагарина, где он расположен, с другой стороны, через слово «высоты», информирует потенциальных покупателей о высокой этажности (25 этажей, самое высокое жилое здание в Нижнем Новгороде).

В то же время название «Гагаринские высоты» может быть воспринято и в переносном значении, через связь с фамилией первого космонавта Юрия Гагарина: если так называют жилой комплекс, то он, вероятно, отличается применением новых технологий, новаторских решений, высоким качеством материалов. Кстати заметим, что «гагаринская», «космическая» тема поддерживается и в оформлении как интерьеров помещений общего пользования, так и двора и детской площадки, и таким образом реализуется возможность двоякой интерпретации названия.

По аналогичному принципу созданы и такие наименования, как «Зенит» и «Цветы». Оба названия мотивированы местоположением жилых комплексов: «Зенит» находится на территории бывшего ракетно-зенитного училища, а «Цветы» – недалеко от цветочного хозяйства и улицы с тем же названием. В то же время эти названия допускают еще одно объяснение их мотивированности: «Зенит» говорит о высоте зданий жилого комплекса, а «Цветы» – о ярком художественном оформлении. Заметим, что, как и в жилом комплексе «Гагаринские высоты», так и в «Зените» и «Цветах» название поддерживается дизайном экстерьера зданий. В результате название жилого комплекса выступает в роли эффективного рекламного

мини-текста, так как выполняет информативную функцию независимо от того, знакомы ли его адресаты с нижегородскими реалиями.

Информативный потенциал названий жилых комплексов редко учитывается девелоперами, вследствие чего многие названия оказываются функционально не полноценными, например: Respect, Акварель, Мой Дом, Любимый, Жюль Верн. В то же время недостаточная или вообще нулевая реализация информативной функции не отменяет воздействующую роль названия. Для девелоперских компаний, выбирающих наименование для своих объектов, важно, чтобы жилой комплекс казался привлекательным для клиентов, поэтому и название должно как минимум привлекать внимание, а в идеале – нравиться потенциальному покупателю, вызывать желание познакомиться с объектом и в перспективе приобрести жилплощадь в новостройке.

Помимо информативной и воздействующей, название жилого комплекса выполняет ещё и прогнозирующую функцию (и в этом смысле уподобляется заголовкам текстов), которая состоит в том, что лица, интересующиеся покупкой недвижимости, увидев название новостройки, вольно или невольно делают предположение об отличительных характеристиках жилого комплекса. Эксперимент, проведённый нами, показывает, что эти предположения в значительной степени совпадают у разных людей, и объясняется это их принадлежностью к единому лингвокультурному пространству.

В анкете, предложенной респондентам, были поставлены следующие вопросы, сформулированные на основе анализа информационно-рекламных текстов, то есть той информации, которая присутствует в большинстве из них: (1) «Насколько дорогой этот жилой комплекс?», (2) «Где он расположен – в историческом центре, в деловом центре, в спальном районе, на окраине города или же за городом?», (3) «Что отличает данный жилой комплекс от других?». Респонденты не располагали ни фотографиями, ни описанием жилых объектов, то есть могли делать свои прогнозы исключительно на базе названий.

Эксперимент показал, что названия дорогих жилых комплексов (90 – 109 тыс. руб. / кв. м) эффективно выполняют ориентирующую функцию: от 86 до 100 процентов респондентов верно определили их ценовую нишу, чему способствовали фоновые знания носителей языка, связанные со словами, использованными в качестве наименований объектов недвижимости («дворянский», «боярин», «палас», «респект», «респектабельный»).

Названия жилых объектов среднего ценового диапазона (50 – 65.5 тыс. руб. / кв. м.) не выступили в качестве полноценных ценовых ориентиров: респонденты либо переоценили («Мой дом»), либо недооценили «АВИА» стоимость новостроек. Названия сравнительно недорогих объектов жилой недвижимости (40 – 48 тыс. руб. / кв. м.) почти во всех случаях правильно ориентировали респондентов. Исключениями стали названия «Мега» и «Планетарий». Жилой комплекс «Мега» 18 из 22 ответивших на заданный вопрос оценили, как средний по стоимости, но при этом необходимо

отметить, что этот жилой комплекс и находится ближе к определённой нами с достаточной степенью произвольности верхней границе между условно недорогим и дорогим жильём, в связи с чем можно сказать, что название «Мега» в целом выполняет ориентирующую функцию в аспекте ценовой категории жилья. Иная ситуация с названием «Планетарий», которое принадлежит самому дешёвому жилому комплексу в нашем списке, но 75% респондентов, ориентируясь на название, отнесли этот объект к среднему по стоимости жилью.

Названия сравнительно недорогих новостроек позволяют участникам анкетирования наиболее точно построить прогноз относительно цены в том случае, когда состоят из слов, обозначающих предметы и явления, относящиеся к сфере повседневной жизни человека, имеющих конкретное значение. Название «Университетский» выполняет прогнозирующую функцию на основе своего культурологического потенциала. Оно вызывает у носителей русского языка ассоциации со студенчеством, которое традиционно относится к слоям населения с низкими доходами, а, следовательно, и жилой комплекс с названием «Университетский», по мнению большинства респондентов, должен быть недорогим.

Прогноз относительно расположения жилого объекта, как показало анкетирование, более точен в тех случаях, когда речь идет о названиях новостроек, находящихся в центре города (они же характеризуются более высокой стоимостью). Наконец, потенциальные покупатели оценивают названия эстетически и эмоционально, что является, вероятно, первым шагом в составлении общего впечатления об объекте недвижимости. Почти все названия, фигурирующие в нашем списке, вызвали больше отрицательных, чем положительных реакций, хотя для объективности необходимо отметить, что однозначно негативно было оценено только одно название жилого комплекса – «Планетарий».

В рамках исследования не планировалось комментирование ответов, но всё же некоторые респонденты высказали оценку развёрнуто, пояснив свои реакции. Отрицательная оценка названия «Планетарий» мотивировалась тем, что название не отражает никаких особенностей жилого комплекса и звучит, по словам респондентов, «нелепо». Названия, получившие больше положительных, чем отрицательных реакций, – «Акварель», «Стрижи», «Изумрудный замок» были охарактеризованы как «очень удачное», «привлекательное» («Акварель»), «приятное», «привлекательное» («Стрижи»), «интересное», «очень интересное», «нравится больше всех», «сказочно» («Изумрудный замок»).

Проведённое анкетирование показывает, что рекламный потенциал имён собственных-названий жилых комплексов используется далеко не полностью. Выбирая название для новостройки, девелоперы, видимо, далеко не всегда проводят специальные исследования для того, чтобы определить, как название будет восприниматься адресатом – потенциальным покупателем.

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Нужный А.И., Кирсанова А.С.

Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия
(Ульяновск)

В Российской Федерации формирование современной системы управления земельными ресурсами является ключевой проблемой земельной реформы, которая на данный момент не нашла окончательного решения. Поэтому требуется усовершенствование теоретических и методических положений системы управления земельными ресурсами, позволяющее увеличить налогооблагаемую базу и сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции в развитие муниципальных образований и регионов, создать эффективную систему обеспечения прав и гарантий для субъектов земельных отношений, а так же обеспечить рациональное и эффективное использование и охрану земельных ресурсов.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Так же органы местного самоуправления ведут реестры муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

19 июня 2014 года в Ульяновской области было создано ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр Ульяновской области», целью создания которого является повышение эффективности и прозрачности управления и распоряжения государственной собственностью в Ульяновской области, обеспечение сохранности и целевого использования имущества, обеспечения единообразия в применении норм земельного и гражданского законодательства, предупреждение нарушений законодательства на стадии принятия управленческих решений.

Основным направлением деятельности учреждения, как поясняют его авторы, является оказание содействия муниципальным образованиям региона в решении вопросов управления земельно-имущественным комплексом. В частности, это касается обеспечения единообразия в применении норм земельного и гражданского законодательства и предупреждения их нарушений на стадии принятия управленческих решений. Как полагают в Департаменте государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, «данная работа позволит оперативно реагировать на обращения граждан, в том числе представителей бизнес-сообщества,

повысить качество оказываемых муниципальных услуг, минимизировать риски возникновения коррупциогенных факторов».

Ранее функции по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом различных муниципальных образований проводились в местных администрациях муниципальных образований. Сейчас же эти функции возложили на учреждение, что обеспечивает единообразие в применении норм земельного и гражданского законодательства, но значительно усложняет процедуру по владению, пользованию и распоряжению земельными участками гражданами и юридическими лицами. Это решение идет вразрез с Федеральным законом, что по-нашему мнению считается недопустимым, хотя это решение и было одобрено в Правительстве Российской Федерации.

Согласно ст. 12 п.1 ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения. В связи с образованием учреждения эти сроки не всегда соблюдаются.

Вследствие всего вышеизложенного можно выделить три основные проблемы по управлению земельными ресурсами в Ульяновской области:

- очень большой поток обращений из-за того, что учреждение забрало часть обязанностей с администраций муниципальных образований под свое ведение. Вроде бы, это и хорошо, единая технология, меньше коррупции, единая база, но дело в том, что они не успевают в сроки, определенные земельным законодательством, сами заявители не виноваты, а страдают они;

- нарушение законодательства в области сроков рассмотрения заявлений;

- несовершенство преобразований в сфере рассмотрения для заявителей.

Достаточно проблематично стало подавать документы по оформлению и переоформлению земельных участков из-за того, что не все участники земельных правоотношений живут рядом с городом и приходится ездить достаточно далеко.

Хотя в ряде соседних субъектов уже заинтересовались инициативой создания информационного центра и её практической реализацией, исследовав эту небольшую часть работы учреждения, стало понятно, что оно нуждается в реформе.

ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

Нужный А.И., Манькина Д.А.

Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия
(Ульяновск)

Земля - это поверхность суши, природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами водами, а также объект социально-экономических отношений, являющийся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве и пространственным базисом размещения и развития всех отраслей народного хозяйства.

Основой производства в сельском хозяйстве служат земли сельскохозяйственного назначения, поэтому решение проблемы их охраны, а также эффективного и рационального использования является первостепенной в сельскохозяйственном производстве.

Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения представляет совокупность предпринимаемых субъектами земельных отношений целенаправленных действий, призванных обеспечить эффективное сельскохозяйственное производство в соответствии с объективными закономерностями развития природы и общества.

В данное понятие входит также такое использование этих земель, чтобы оно было, во-первых, экономически эффективным, а во-вторых, экологически обоснованным. При этом экологически обоснованное использование предусматривает не только сохранение и повышение плодородия земель, но и улучшение в целом состояния всей окружающей среды. Следовательно, рациональное использование земель объемлет понятие «охрана земель».

Основные цели охраны земель:

1. Предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных или вредных воздействий хозяйственной деятельности.

2. Обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению и других негативных воздействий хозяйственной деятельности.

Рациональным может считаться использование земли, при котором:

– осуществляется охрана и воспроизводство продуктивных и других полезных свойств земли;

– наиболее полно учитываются природные и экономические условия и свойство конкретных земельных участков;

– достигается высокая эффективность производственной и другой деятельности;

– обеспечивается оптимальное сочетание общественных, коллективных и личных интересов в использовании земли.

Но для того чтобы повысить эффективность использования земли, одних мер положительного воздействия недостаточно. Необходимо использовать эффективные способы орошения и удобрения, высокоурожайные сорта растений, новейшие технологии их возделывания и т.д.

Земельные преобразования, которые были проведены в агропромышленном комплексе, к сожалению, не дали ожидаемых результатов. При этом при проведении реформ не было предусмотрено мер для повышения эффективности земли и улучшения плодородия почв. Так же нельзя не отметить недостаточное финансирование системы землеустройства и кадастра в последние годы.

А ведь собственники земельных долей - это самая многочисленная группа собственников, владеющая наиболее ценными землями в стране. И почти в каждом сельскохозяйственном предприятии есть от 20 до 40 % пайщиков, которые не воспользовались правом на земельный пай и не распорядились им.

Подавляющая часть площади сельскохозяйственных земель в настоящее время не может быть вовлечена в оборот, поскольку, чтобы стать полноценным объектом оборота, земельный участок (земельная доля) должен иметь собственника, быть сформирован, поставлен на государственный кадастровый учет, а права на него должны быть зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Для большинства сельскохозяйственных товаропроизводителей из-за их неустойчивого финансового состояния это становится непреодолимой проблемой. Отсутствие законодательно закрепленных требований к квалификации лиц, имеющих право на приобретение земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, дает возможность приобретать данные виды земель лицам, имеющим целью не занятие сельскохозяйственным производством, а получение прибыли с приобретаемых земель путем их перепродажи и т.д.

В связи с тем, что сельскохозяйственные угодья являются определяющим фактором производства продуктов питания, представляется экономически целесообразным восстановление государственного управления землями сельскохозяйственного назначения и контроля над их использованием.

Пути решения проблемы рационального использования и охраны земель:

– необходимо проведение полной инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения;

– строго целевое использование сельскохозяйственных земель и ответственность за их ненадлежащее использование;

- государственный контроль над сделками с земельными участками и их оборотом;
- совершенствование законодательной базы в части стимулирования рационального землепользования и пресечения использования земельных участков не по целевому назначению и разрешенному использованию;
- жесткая регламентация порядка отчуждения для несельскохозяйственных целей особо ценных сельскохозяйственных земель и введение экономически значимой платы за изменение их целевого назначения;
- устранение правовой неопределенности в отношении невостребованных долей путем их обращения в государственную собственность;
- не менее важно установить четкий порядок отказа от права собственности на земельные доли;
- подготовка методических документов по разработке схем и проектов консервации малопродуктивных, деградированных и непригодных для сельскохозяйственного использования земель и т.д.

ОБУЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Пылаева А.В.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
(Нижний Новгород)

Актуальной задачей сегодняшнего дня в России является возрождение национальной системы квалификаций. В настоящее время компетенции работников во многом не удовлетворяют работодателей, а система профессионального образования только начинает переход на программы образования, основанные на компетенциях (требованиях рынка труда), которые пока опираются на устаревшие классификаторы направлений подготовки. Национальная система квалификаций – совокупность механизмов правового и институционального регулирования квалификаций работников со стороны рынка труда и предложения квалификаций со стороны системы образования и обучения.

С одной стороны, требования к подготовке оценщиков, представлены в специальном федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ» [3], с другой стороны, переход на двухуровневую (а теперь уже трехуровневую) систему подготовки обучающихся с высшим образованием отменил специализацию «Оценка собственности», но такого профиля подготовки в рамках бакалавриата новыми документами не предусмотрено. То есть, реформа системы высшего образования в России привела к тому, что

требований к подготовке специалистов в области оценочной деятельности в рамках подготовки бакалавров и магистров нет, что не соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в РФ» и профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» [3].

Требования к подготовке оценщиков в России.

Центральным элементом, или ядром, национальной системы квалификаций является национальная рамка квалификаций, которая представляет собой механизм классификации и типологизации квалификаций по уровням в соответствии с набором согласованных критериев, описывающих требования к выполнению трудовых функций [2].

Национальная рамка квалификаций позволяет соотнести квалификации различных уровней и типов на основании набора общих и согласованных описаний, что обеспечит прозрачность квалификаций и позволит создать новые траектории перехода от образования к трудовой деятельности и устранил препятствия к обучению за счет внедрения новых систем оценки [4].

В соответствии с Указом Президента РФ от 16 апреля 2014 года №249 создан Национальный совет по профессиональным квалификациям при Президенте РФ. Работа совета ведется по четырём ключевым направлениям: разработка и внедрение профессиональных стандартов, создание справочников профессий, открытие базового центра профессиональной подготовки рабочих кадров и формирование системы независимой оценки квалификации, позволяющей оценивать квалификацию работников на всём протяжении развития их карьеры в конкретной отрасли [1].

12 сентября 2015 разработан, утвержден и вступил в силу профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности» [3]. Стандарт указывает, какие навыки, образование и опыт работы должны быть у оценщиков. Оценочная деятельность отнесена к Отраслевому совету по развитию квалификаций финансового рынка.

Профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности» содержит уровни квалификации оценщика в зависимости от категории сложности недвижимого имущества. Так, например, при определении стоимости объектов I категории сложности, приведены следующие возможные наименования должностей:

- специалист;
- оценщик;
- эксперт по определению стоимостей.

При определении стоимостей объектов II категории сложности стандарт предлагает следующие наименования должностей:

- старший специалист;
- старший оценщик;
- старший эксперт по определению стоимостей.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости приведены следующие должности:

- кадастровый оценщик;

- налоговый оценщик;
- специалист по определению кадастровой стоимости;
- начальник группы.

При определении стоимостей объектов III группы приведены следующие должности:

- главный специалист;
- главный оценщик;
- главный эксперт по определению стоимостей;
- судебный эксперт по оценке [3].

В то же время, ассоциация участников финансового рынка «Совет по развитию квалификаций» предлагает следующие наименования специалистов в оценочной деятельности [4]:

- ассистент оценщика;
- оценщик;
- старший оценщик;
- оценщик высшей квалификации.

Однако законодательство в области оценочной деятельности пока не полностью соотносится с требованиями профессионального стандарта. Статьей 21 закона «Об оценочной деятельности в РФ» предусмотрено, что профессиональное обучение оценщиков осуществляется образовательными организациями высшего образования по программам магистратуры, профессиональной переподготовки, повышения квалификации. При этом профессиональным стандартом «Специалист в оценочной деятельности» указывается на возможность работы в качестве ассистента оценщика выпускника со средним профессиональным образованием, а в качестве оценщика – выпускника-бакалавра.

А если мы еще обратимся к действующим федеральным государственным стандартам подготовки бакалавров, например, по направлению «Экономика» [5], то найдем компетенции, соответствующие профилям подготовки бухгалтера, налогового работника, банковского работника, экономиста на предприятии, но профессиональных компетенций, соответствующих профилю оценщика в этом документе нет.

Рабочая группа по квалификации Рабочего органа по квалификации и контролю качества, созданного при Совете по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФ, изучала вопрос подготовки оценщиков в России: перечень образовательных учреждений, образовательные программы подготовки и повышения квалификации оценщиков, соответствие образовательных программ требованиям квалификаций профессионального стандарта.

Для 40 образовательных учреждений были проанализированы:

- программы профессиональной переподготовки по направлению «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;
- программы повышения квалификации в области оценочной деятельности.

Программы переподготовки в области оценочной деятельности в открытом доступе с количеством часов учебных дисциплин находятся у 26 образовательных учреждений. У 8 учреждений объявлено только общее количество часов образовательной программы, и у одного образовательного учреждения отсутствует информация по программе переподготовки.

Программы повышения квалификации в области оценочной деятельности в открытом доступе с количеством часов учебных дисциплин находятся у 10 образовательных учреждений, у 4 объявлено только общее количество часов образовательной программы, и у 21 образовательного учреждения отсутствует информация по количеству часов программы повышения квалификации.

Программы подготовки бакалавров и магистров сопоставить не удалось, поскольку названия программ и их наполнение существенно отличаются и по направлениям подготовки (Экономика, Менеджмент, Финансы и кредит и т.п.), и по наполнению дисциплинами.

Из представленного выше анализа вытекает, что, к сожалению, требований к подготовке оценщиков ни в рамках высшего образования, ни в рамках профессиональной переподготовки на сегодняшний день не существует.

В связи с этим целесообразно внести следующие предложения:

- рабочей группе по квалификации Рабочего органа по квалификации и контролю качества, созданного при Совете по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФ разработать требования к программам магистратуры, профессиональной переподготовки и повышения квалификации в области оценочной деятельности;

- внести предложения по введению в федеральные государственные стандарты подготовки бакалавров и магистров профессиональных компетенций, соответствующих компетенциям оценщиков, для бакалавриата предусмотреть возможность введения профиля «Оценочная деятельность»;

- ужесточить наказание за нарушение требований законодательства о непредставлении сведений на сайте образовательного учреждения информации об образовательных программах;

- привести в соответствие требования к подготовке оценщиков в законе «Об оценочной деятельности в РФ», профессиональном стандарте «Специалист в оценочной деятельности», в федеральных государственных стандартах бакалавриата и магистратуры.

Так как в настоящее время компетенции работников во многом не удовлетворяют работодателей в области оценочной деятельности, то при составлении единых государственных программ следует учитывать текущие потребности рынка труда и пересмотреть требования профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» в связи с изменением нормативных документов по кадастровой оценке и оценочной деятельности.

Список литературы

1. Национальный совет при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://nspkrf.ru/about.html>
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 2.06.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс
3. Российская Федерация. Министерство труда. Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» [Электронный ресурс] : [приказ Минтруда России от 04.08.2015 №539н] : [зарегистрировано в Минюсте России 27.08.2015 N 38720]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. Версия Проф.
4. Отраслевая рамка квалификаций «Специалист в оценочной деятельности». Ассоциация участников финансового рынка «Совет по развитию квалификаций». – Москва, 2016.
5. Приказ Минобрнауки России от 12.11.2015 N 1327 «Об утверждении федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата)» (Зарегистрировано в Минюсте России 30.11.2015 N 39906) // СПС КонсультантПлюс

АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ МАССОВОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ, НА ПРИМЕРЕ НИЖНЕГО НОВГОРОДА. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

Романов В.М.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет,
(Нижний Новгород)

Фундамент преобразований в вопросах рациональности и эффективности использования земельных ресурсов в нашей стране был заложен в начале 90-х годов прошлого столетия законом Российской Федерации от 11.10.1991 N 1738-1 «О плате за землю». Согласно этому закону, использование земли в РФ является платным. Формами платы являются: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата [1].

Анализ правового регулирования земельных отношений того времени показывает, что результатом вступившим в силу данного закона в Нижнем Новгороде было принятие соответствующих основополагающих нормативно-правовых актов:

1. Решение Малого совета Нижегородского городского Совета народных депутатов от 25.03.1992 № 31 «О переходе на экономико-правовое регулирование земельных отношений в г. Н.Новгороде».

2. Решение Малого совета Нижегородского городского Совета народных депутатов от 09.09.1992 № 110 «О Положении «О порядке предоставления в аренду и изъятии земельных участков в Нижнем Новгороде».

3. Решение Нижегородского городского Совета народных депутатов от 21.04.1993 № 53 «О порядке предоставления и изъятия земельных участков целевым назначением в г. Н.Новгороде в собственность, пожизненно наследуемое владение и пользование».

4. Решение Нижегородского городского Совета народных депутатов от 12.10.1993 № 14/1 «О земельных отношениях в г. Н.Новгороде».

5. Распоряжение Нижегородского городского Совета народных депутатов от 26.10.1993 № 329 «Об утверждении положений о порядке оформления прав граждан на земельные участки, занимаемые индивидуальными жилыми домами, садоводческими товариществами, коллективными и индивидуальными гаражами» [2].

Показательным является проведенное в 1993 году экономическое районирование территории Нижнего Новгорода, в результате которого территория города была разделена более чем на сто экономических зон. Каждая зона отражала сравнительные характеристики социально-экономической направленности земельных участков. При выполнении многокритериальной задачи дополнительно были получены дифференциальные коэффициенты, позволяющие рассчитывать необходимые показатели.

Первоначальный опыт приведения системы налогообложения к структурированным цивилизованным подходам расчетов не мог ответить всем запросам развивающегося общества и поэтому, в начале, использовались упрощенные схемы расчетов. В результате, учитывая упрощенную линейную зависимость коэффициентов многокритериальной задачи, расчеты не могли эффективно отразить эквивалентности сравнения значений показателей [3].

Следует заметить, что развитие рыночных отношений незамедлительно оказало влияние бизнеса на величину коэффициентов расчета налоговой ставки в зависимости от нормативной стоимости земли. Результатом послужила несбалансированность интересов бизнеса и власти.

Исследование показывает, что не совершенство оценки эффективности показателей налогообложения полученных эмпирическим путем в начальных расчетах, было усложнено зависимостью смоделированных искусственным путем показателей. Реакция на эту ситуацию, как со стороны бизнеса, так и государства, привела к необходимости создания системы рационального налогообложения в зависимости от системы регистрационно-кадастровой процедуры.

Как показывает анализ разновидностей мировых тенденций, связанных с созданием системы налогообложения в рыночных условиях, то по нашему мнению, в мировой практике существует три основных подхода:

1. Абсолютное копирование готовых мировых систем.
2. Адаптация готовых мировых систем.
3. Разработка и создание собственной системы налогообложения.

Показательным является, что в структурированной системе бюджета образующих источников мировых развитых стран, лидирующую позицию занимает налог на недвижимость и составляет до семидесяти процентов консолидированного бюджета [3].

Подводя промежуточный итог, можно заметить, что под влиянием мировых экономически сбалансированных систем, за концептуальную основу развития системы налогообложения недвижимости в нашей стране была выбрана система зависимости ставки налога от кадастровой стоимости земельного участка.

С учетом этого, в 1999 году было издано постановление Правительства Российской Федерации №945 от 25.08.1999 г. «О государственной кадастровой оценке земель» и началась новая эра в системе налоговой политики в нашей стране, формирующая новое понятие, такое как, кадастровая стоимость. В 2006 году в нашей стране введен налог на земельные участки от величины кадастровой стоимости.

В свете такого подхода к системе налогообложения, на лидирующие позиции выходят вопросы, связанные с отношением количества земельных участков, являющихся налогооблагаемой базой и строго соответствующего количества поставленных земельных участков на государственный кадастровый учет объектов недвижимости (ГКН)[4] и прошедших государственную регистрацию в едином государственном реестре прав (ЕГРП) [5]. Стоит заметить, что важнейшую роль в выполнении фискальной функции государства играет качество информации.

Полагаем, что основным финансовым документом для любого муниципального образования является муниципальный бюджет, состоящий из расходов, доходов и бюджета развития, Нижний Новгород не является исключением.

Как показывает анализ статистики процента поступления земельного налога в консолидированный бюджет Нижнего Новгорода по годам, к сожалению, его процентное поступление за все года не превысило 9% от общего бюджета (рис.1).

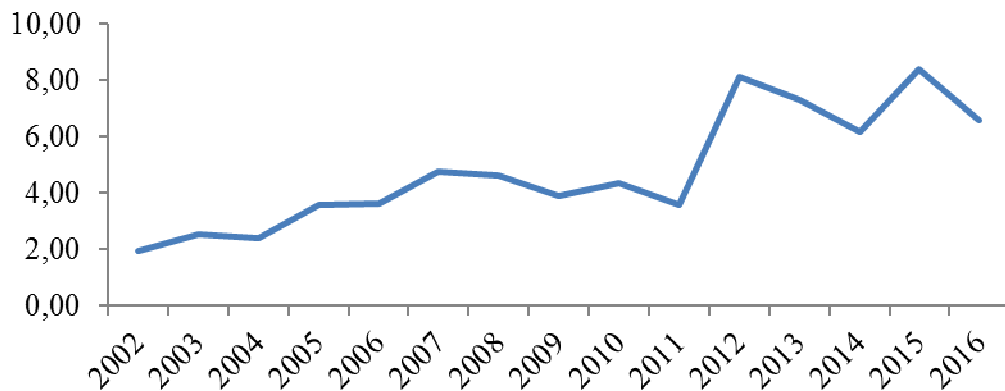


Рис. 1. График процентного отношения величины поступления земельного налога к величине общего бюджета Нижнего Новгорода по годам

Бюджет города Нижнего Новгорода на 2016 год был утвержден решением городской Думы 16 декабря 2015 года доходы, - в объеме 22,1 млрд. руб.:

1. Собственные доходы муниципалитета составят 11,8 млрд. руб.
2. Межбюджетные трансферты – 10,3млрд. руб.
3. Налог на доходы физлиц, запланирован в объёме 5,5 млрд. руб.
4. Поступления земельных платежей ожидается в размере 1,7 млрд. руб. (7%).
5. Дефицит бюджета принят в размере 835,2 млн. руб. (7,1% от собственных доходов) [6].

Согласно информации официального городского портала Администрации Нижнего Новгорода, общая площадь Нижнего Новгорода составляет 460 км²[7].

Анализируя актуальные данные постановление Правительства Нижегородской области от 10.12.2014 № 863 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области», можно отметить, следующее:

1. Общее количество оцененных земельных участков в Нижнем Новгороде составляет 92712 участков.
2. Максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на территории города -14606,68 руб./м².
3. Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на территории города -0,23 руб./м².
4. Виды разрешенного использования земельных участков в составе земель Нижнего Новгорода в количестве 16.
5. Площадь вовлеченная в расчёт кадастровой стоимости земельных участков 261км². (56%от общей площади).
6. Количество кадастровых кварталов вовлеченных в расчет 3140 [8].
7. Динамика роста земельных участков за 3 года составила с 2013 по 2016 гг. 2405 земельных участков, что составляет около 3 %.

По результатам исследования данного постановления, с точки зрения, анализа потенциала самого земельного участка, как объект недвижимости в Российской Федерации, к которым относятся также и иные объекты недвижимости, сегодня, не представляется возможность раскрытия полноты картины потенциала экономической эффективности использования земельного участка с данной кадастровой стоимостью, как приоритетного источника пополнения налоговых доходов в территориальный бюджет. Наряду с этим, хочется отметить, что анализ показывает, что реализоваться этому потенциалу не позволяют сопутствующие проблемы и ошибки, которые в себя включают следующие нюансы:

1. При выполнении расчета используется не актуальная и не сбалансированная рыночная информация.

2. Применяется замена отсутствующей информации, ввиду скудности рынка.

3. Расчет кадастровой стоимости производится без учета сопутствующего пространства.

4. В расчет не закладывается результат ранее определенной величиной рыночной стоимости.

5. В расчете не учитываются легитимность источников предоставления информации.

6. и т.п.

Анализ данного направления произведен, исходя из имеющихся приложений к постановлению, в которых отражены основные неточности, ошибки и недостатки, приведшие к верным результатам кадастровой стоимости (рис.2,3,4,5).

89945	д Новолокровское	обл. Нижегородская, г. Нижний Новгород, д. Новолокровское, ул. Огородная, участок 17	52:26:0010045:183	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малозэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	2	750,00	1 628,85	1221 637,50
89946	д Новолокровское	обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Новолокровское,	52:26:0010045:184	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малозэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	2	2 000,00	1 628,85	3257 700,00
89947	д Новолокровское	Нижегородская обл, г. Нижний Новгород, д. Новолокровское, ул. Центральная, дом № 147	52:26:0010045:186	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малозэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	2	800,00	1 628,85	1303 080,00
89948	д Новолокровское	Нижегородская обл, г. Нижний Новгород, р-н Советский, д. Новолокровское, ул. Комсомольская, д 49	52:26:0010045:187	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	4	2 091,00	160,01	334 580,91
89949	д Новолокровское	обл. Нижегородская, г. Нижний Новгород, д. Новолокровское, ул. Центральная, дом № 107	52:26:0010045:188	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малозэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	2	2 000,00	1 628,85	3257 700,00

Рис.2. Фрагмент таблицы приложения, в котором отражена ошибка принадлежности адреса земельного участка

п Березовая Пойма	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Московский район, от Московского шоссе до проспекта Героев	52:18:0020087:16	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	13	4 240,00	1 208,41	5123 658,40
п Березовая Пойма	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Московский район, от Московского шоссе до проспекта Героев	52:18:0020093:46	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	13	2 318,00	1 208,41	2801 094,38
п Березовая Пойма	обл. Нижегородская, г. Нижний Новгород, р-н Московский, пос. Березовая Пойма, снт "Березка", участок №1	52:18:0090001:1	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	4	1 017,00	204,00	207 468,00

Рис.3. Фрагмент таблицы приложения, в котором отражена ошибка принадлежности кадастрового номера земельного участка

кп Зеленый Город	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, дер. Новая, д. 113	52:18:0060227:39	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малозатяжной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	2	12,00	4 021,87	48 262,44
кп Зеленый Город	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, дер. Новая, д. 113	52:18:0060227:40	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малозатяжной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	2	212,00	3 996,63	847 285,56

Рис.4. Фрагмент таблицы приложения, в котором отражена ошибка принадлежности кадастрового номера земельного участка и адреса

кп Зеленый Город	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, курортный поселок Зеленый город	52:18:0000000:3	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	8	187 500,00	1 620,52	303847 500,00
кп Зеленый Город	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, в курортном поселке "Зеленый город"	52:18:0000000:300	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	4	449 832,00	306,94	138071 434,08
кп Зеленый Город	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, в курортном поселке «Зеленый город», участок 163	52:18:0000000:8650	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	4	112 352,00	297,77	33455 055,04
кп Зеленый Город	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, на территории Нижегородского лесхоза ВЛ 220 кВ "Кудьма-Нагорная" от опоры №25 до ПС "Нагорная", к.п. Зеленый город, опоры с №303 по №306	52:18:0000000:9	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	13	601,00	1 208,41	726 254,41
кп Зеленый Город	обл. Нижегородская, г. Нижний Новгород, р-н Нижегородский,	52:18:0060005:4	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	13	98,00	1 208,41	118 424,18

Рис.5. Фрагмент таблицы приложения, в котором отражена ошибка принадлежности нулевого кадастрового квартала земельного участка и адреса

К сожалению, принятая система массовой кадастровой оценки для налогообложения отражает только общую направленность развития территории, а данная логическая последовательность исследования подтверждает неизбежное появление достаточно большого количества судебных тяжб, обусловленных некачественным результатом кадастровой оценки, и о реальной необходимости пересмотра принципов подхода в процессе расчета кадастровой стоимости.

Как итог - лучшим альтернативным вариантом критериев оценки кадастровой стоимости являются требование собственника создать возможность сбалансированного эффективного использования земельного участка, как результат возможность смены кадастровой стоимости на рыночную стоимость.

Список литературы

1. Федеральные законы, закон «О плате за землю» [Электронный ресурс] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5977/
2. Документы комитета по земельной реформе и земельным ресурсам.
3. Информационно-аналитический портал о недвижимости [Электронный ресурс] <http://rway.ru/russia/articles/3229/>.
4. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». [Электронный ресурс] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/
5. Федеральный закон 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним». [Электронный ресурс] <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=197263>
6. Официальный сайт городской Думы Нижнего Новгорода [Электронный ресурс] <http://www.gorduma.nnov.ru/?id=33781>
7. Официальный городской портал, Администрации Нижнего Новгорода. [Электронный ресурс] <http://нижнийновгород.рф/gorod/obshchie-svedeniya/>
8. Официальный сайт Правительства Нижегородской области [Электронный ресурс] <http://government-nnov.ru/?id=159813>

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГЕОИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ ПРОЕКТИРОВАНИЯ АТОМНЫХ ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ (НА ПРИМЕРЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ АЭС)

Романов В.М., Кудряшова М.В.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
(Нижний Новгород)

Устойчивое развитие современного общества тесно связано не только с использованием ограниченного природного ресурса, но и с приоритетом охраны жизни и здоровья человека. При осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное воздействие на здоровье человека, даже если это потребует наибольших затрат [1].

Комплексное освоение территорий в рамках современной концептуальной модели, разработанной на уровне ООН (Sustainable Development) предполагает наличие земельной (земельно-градостроительной) политики, подготовку в соответствии с ней соответствующего территориального плана и эффективное управление земельными ресурсами, в основе которого лежит земельное администрирование. В его парадигме, в свою очередь, ключевым элементом является кадастр недвижимости [2].

Такая модель требует единства подходов и увязки технологий государственного управления в области как земельных, так и градостроительных отношений, не только в нашей стране, но и во всем мире. Человечество все чаще сталкивается с проблемами рационального природопользования на фоне ухудшения экологической обстановки окружающей среды и возрастающей потребности в электроэнергии.

Атомная энергетика со второй половины XX в. вносит существенный вклад в производство электроэнергии, как в России, так и за рубежом. Отношение к ней среди специалистов и населения неоднозначно, имеют место диаметрально противоположные взгляды на ее использование.

В конце 2013 года независимое агентство бизнес исследований «Remarket» провело опрос населения ряда областей, чтобы выяснить отношение к атомной энергетике [3]. По данным опроса было выяснено, что большинство жителей Воронежской, Ленинградской, Тульской, Мурманской, Тверской, Свердловской областей одобряют активное развитие атомной энергетики в нашей стране.

Анализируя актуальные данные результатов опросов, можно говорить о доверии людей к отрасли в целом и организациям, обеспечивающим ее развитие, поэтому крайне важно это доверие поддержать путем исключения

влияния человеческого фактора, который иногда приводит к серьезным проблемам.

Помощь в решении данных вопросов, по нашему мнению, способны оказать современные информационные технологии, которые уверенно и оправданно набирают темпы развития и внедряются во все сферы деятельности человека.

Современные геоинформационные системы (ГИС) представляют собой новый тип интегрированных информационных систем, которые, с одной стороны, включают методы обработки данных многих ранее существовавших автоматизированных систем (АС), с другой - обладают спецификой в организации и обработке данных. Практически это определяет ГИС как многоцелевые, многоаспектные системы [4].

Полагаем, что использование геоинформационной системы в принятии решения о выделении территории, на которой будет производиться проектирование, строительство и дальнейшая эксплуатация АЭС, возможно только при условии выполнения основных видов геоинформационного анализа, а именно: функции работы с базами пространственных и атрибутивных данных, геокодированием, картометрическими функциями, созданием моделей поверхностей, построением буферных зон, оверлейными операциями, сетевым анализом, агрегированием данных, зонированием и специализированным анализом.

Проведение специализированного геоинформационного анализа включает, в частности, демографический, геологический, геофизический, гидрогеологический, экологический, сейсмотектонический анализ, осуществляемый на основе специализированных программных модулей.

Проведенные нами исследования в создании прототипа использования геоинформационных технологий для эффективного управления территорией проектирования атомных электростанций при выборе территории для размещения Нижегородской АЭС подтвердили необходимость разработки базы пространственных и атрибутивных данных, а также проведения специализированного геоинформационного анализа, включающего, в частности, демографический, геологический, геофизический, гидрогеологический, экологический, сейсмотектонический анализ территориального городского округа Навашино Нижегородской области. Основными блоками в модели такой базы данных могут являться: слои исходных данных (семантические и графические данные, полученные с картографической основы), тематические слои (семантические и графические данные, полученные с различных тематических – геологических, гидрологических, сейсмических и других - карт), результирующие слои (топологические модели анализа).

Исследуемая территория составила площадь чуть более 1073 км². Примечательно, что, согласно разработанному алгоритму исследования вопроса, территория, отвечающая требованиям, установленных геоинформационной средой, составила только 18,5 км².

Положительный эффект применения геоинформационной технологии был подтвержден при сравнительном анализе критериев проектного решения и альтернативного решения с использованием ГИС технологий. По результатам проектного решения, выбранная проектировщиком территория городского округа Навашинский близ с. Монаково удовлетворяет предъявляемым требованиям, однако с использованием ГИС технологий выявлено несоблюдение условия дистанции от населенных пунктов численностью от 100 до 500 тыс. чел. (рис. 1) и отсутствия карстовых процессов на заданной площади (рис. 2).

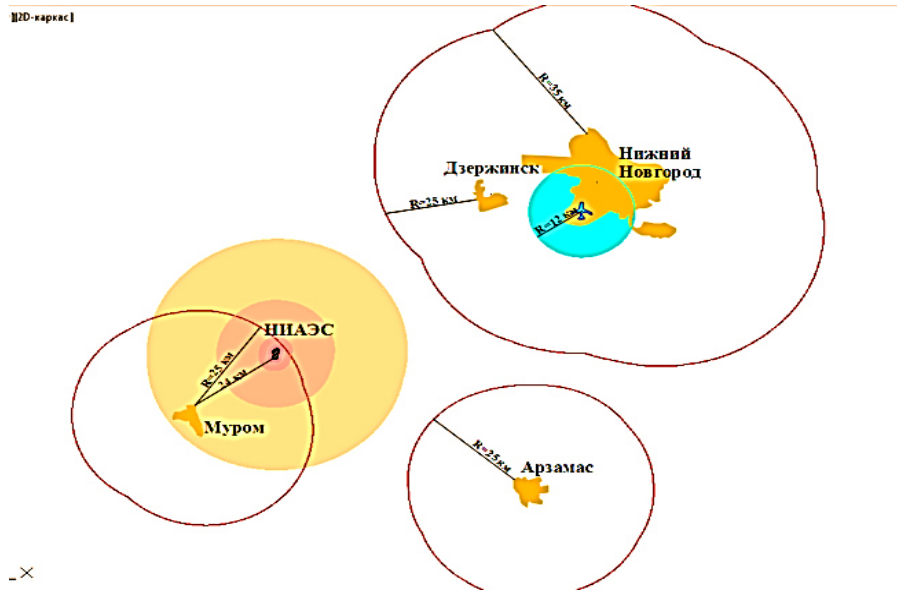


Рис.1. Попадание АЭС в буферную зону г. Мурома – фактическое расстояние 24 км, нормируемое расстояние –25 км



Рис.2. Попадание буферной зоны вокруг АЭС площадью 10 км^2 в зону развития карста (площадь перекрытия $4,2 \text{ км}^2$)

Примечательно, что проектное решение о строительстве АЭС сопровождается изменением структуры земельного фонда, но ни каким образом не отражает необходимость процесс перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения.

Геоинформационные технологии позволяют также показать границы увеличения удельного показателя кадастровой стоимости, а вместе с ним - увеличения суммы земельного налога с данной территории, что, безусловно, может оказать влияние на принятие решение о выделении земельного участка. Было установлено, что от проекта строительства Нижегородской АЭС муниципальный бюджет увеличился в 4,6 раза по сравнению с тем, какой был бы, если бы земли, выделенные для строительства, остались сельскохозяйственными.

Дополнительным эффектом применения ГИС является мониторинг арендного потенциала местности, инвестиционного потенциала, а также возможность учета возникающих рисков частного бизнеса.

Как показывает выше проделанный анализ, наилучшим альтернативным механизмом выработки проектных решений для эффективного управления территорией проектирования атомных электростанций является использование геоинформационных технологий.

Апробирование ГИС на примере Нижегородского региона подтверждает, что использование геоинформационных технологий является необходимой инновацией, условием эффективного земельного и градостроительного администрирования в вопросах эффективного управления территорией проектирования атомных электростанций как территорий с особыми требованиями.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации. Статья 1. Основные принципы земельного законодательства: [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: [ред. от 03.07.2016]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

2. Шавров С. А. Кадастр и регистр недвижимости: тексты лекций для студентов специальности 1-26 02 02 «Менеджмент (по направлениям)», направления специальности 1-26 02 02-04 «Менеджмент (недвижимости)» / С. А. Шавров. – Минск: БГТУ, 2015. – 150 с.

3. Промышленные ведомости: экспертная общероссийская газета [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.promved.ru/articles/article.phtml?id=2596&nomer=86>

4. Воробьева, А.А. Учебное пособие по курсу геоинформационные системы территориального управления [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://open.ifmo.ru/images/d/df/133091_gisterrupr.pdf

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ОТВОДЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Савельева К.А.

Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия
имени П.А. Столыпина
(Ульяновск)

Электрическая энергия универсальна: она удобна для дальних передач, легко распределяется по отдельным потребителям и с помощью сравнительно несложных устройств, преобразуется в другие виды энергии.

Электрическая сеть служит для передачи электрической энергии от мест производства к местам потребления и для распределения ее по группам и отдельным потребителям.

Устройство для передачи или распределения электроэнергии по проводам, проложенным на открытом воздухе по деревянным, железобетонным или металлическим опорам, а также стойкам или кронштейнам, установленным на мостах, эстакадах и других инженерных сооружениях и закрепленных на них при помощи изоляторов и арматуры, называется воздушной линией электропередачи. Полоса местности, по которой проходит воздушная линия электропередачи, называется трассой линии.

Целью работы является рассмотрение порядка отвода земель под строительство воздушной линии электропередачи на территории муниципального образования «Тушнинское сельское поселение» Сенгилеевского района Ульяновской области.

В работе по отводу земель под строительство воздушной линии электропередачи были поставлены следующие задачи:

- изучить порядок предоставления земель при отводе земель для несельскохозяйственного назначения;
- дать характеристику объекта проектирования.

Объектом исследований является отвод земель под строительство воздушной линии электропередачи на территории муниципального образования «Тушнинское сельское поселение» Сенгилеевского района Ульяновской области.

Сенгилеевский район расположен в центральной части Ульяновской области. Протяженность с севера на юг — 42 км, с востока на запад — 37 км. Площадь территории района 134,9 тыс. га. Район граничит: с севера — с Ульяновским районом, с юга — с Самарской областью, с запада — с Тереньгульским районом, с востока — омывается Куйбышевским водохранилищем. Расстояние до Ульяновска от районного центра — 78 км, до Димитровграда — 191 км, до Сызрани — 60 км, до Тольятти — 200 км.

Климат муниципального образования «Сенгилеевский район» характеризуется умеренностью, континентальностью с умеренно-холодной

продолжительной зимой и теплым летом с преобладанием ясных и малооблачных дней в вегетативный период.

По количеству выпадающих осадков Тушинское сельское поселение относится к зоне с недостаточным увлажнением. Средняя относительная влажность воздуха летом равна 48–58 %. Рельеф местности представляет собой холмисто-увалистую равнину, сложенную скальными породами, с поверхности они покрыты щебёночно-песчаными грунтами. Грунтовые воды залегают на глубине от 2 до 8 м.

В связи с особенностями рельефа и географического строения, почвенный покров территории характеризуется большим разнообразием. Основной фон пашни представлен черноземами, лесные оподзоленные почвы составляют 20% и дерново-карбонатные почвы 12,6%. Из черноземов больше всего карбонатных – 24% всей пашни.

Образование несельскохозяйственных землепользований обычно сопровождается перераспределением земель между их категориями и отраслями народного хозяйства, а иногда и расходом продуктивных земель. Поскольку значительную часть территории страны занимают земли сельскохозяйственных предприятий, образование новых землепользований обычно происходит за их счет.

Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. был определен порядок изъятия и предоставления земель для строительства из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, условия предоставления земель сельскохозяйственного назначения для строительства промышленных объектов и иных нужд, определен правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, установлен принцип сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому, изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесам первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель, особо охраняемых территорий иных целей ограничивается или запрещается. Земли, пригодные для нужд сельского хозяйства, должны предоставляться, для сельскохозяйственных целей[1].

В Федеральном Законе Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-Федерального Закона от 24 июля 2002 г. дополнительно рассматриваются условия предоставления и изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, правила и ограничения оборота этих земельных участков [2].

Кроме того, вопросы, связанные с изъятием и предоставлением земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для иных целей, рассмотрены в Постановлении Правительства Российской Федерации № 262 от 7 мая 2003 г. «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных

участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» [3].

Стоит помнить, что выделение земель всегда осуществляется исходя из приоритета сельскохозяйственных землепользований. Суть его заключается в том, что площадь и состояние земель, используемых сельскохозяйственными предприятиями, не должны уменьшаться [4].

Достигается это следующими путями:

- земли, пригодные для сельского хозяйства, предоставляются, как правило, для сельскохозяйственных целей. Для иных нужд выделяются земельные участки, непригодные для ведения сельского хозяйства, либо сельскохозяйственные угодья худшего качества по кадастровой оценке;

- размещение несельскохозяйственных объектов ценных сельскохозяйственных угодий допускается только в исключительных случаях, при отсутствии других вариантов размещения;

- подлежат возмещению потери сельскохозяйственного производства, связанные с предоставлением сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных целей теми предприятиями, учреждениями и организациями, которым эти земли предоставляются или чья деятельность приводит к ухудшению качества сельскохозяйственных угодий;

- при предоставлении сельскохозяйственных угодий для иных целей плодородный слой почв должен быть снят, сохранен и использован;

- подлежат возвращению в пригодное для использования состояние угодья, предоставленные во временное использование.

При выборе вариантов трассы строительства воздушной линии электропередач основное внимание уделяется возможности прохождения вдоль существующих автодорог и коридоров с максимальным применением бестраншейной кабелеукладочной техники, при использовании которой структура почв не нарушается и проведение работ по рекультивации не требуется.

Земельные участки, по которым будет следовать трасса воздушной линии электропередач, изымаются:

- в постоянное пользование для установки опор ВЛЗ-Кв, размером – 7,87 м²;

- во временное пользование (на время строительства), представляет собой полосу земли шириной 35241 м².

Строительство ВЛЗ-6Кв предусмотрено на железобетонных опорах типовых конструкций СВ105-5 по типовому проекту 27.0002. Заделку железобетонных опор в грунт предусмотрен путем установки опор в высверленные цилиндрические скважины с ненарушенной структурой грунтов. После сооружения ВЛЗ-6Кв земельные участки, которые использовались при строительстве, приводятся в прежнее состояние.

Предварительное согласование места размещения объекта осуществляется в соответствии со статьями 30,31 Земельного кодекса РФ.

Расположение трассы ВЛЗ согласовано со всеми заинтересованными организациями.

На этапе проектирования воздушной линии электропередачи при нормальных режимах ее работы необходимо рассчитывать показатели качества электроэнергии и выбирать наиболее экономичные средства приведения параметров режимов к допустимым пределам (нормам). В условиях эксплуатации в воздушной линии электропередачи должен осуществляться систематический контроль за показателями качества электроэнергии и соответственно приниматься меры по приведению параметров к допустимым нормам.

В целом можно отметить, что мощности существующего электрооборудования и сетей вполне достаточно для электроснабжения.

Строительство ВЛЗ-6Кв является экологически чистым процессом, поэтому специальные мероприятия не предусматриваются.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-(с изменениями от 01.09.2016 г.) // Система Консультант Плюс

2. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24.07.2002 г. №101 – ФЗ (с изменениями от 15.07.2016 г.) // Система Консультант Плюс

3. Правительство Российской Федерации. Постановление. Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц [Электронный ресурс]: постановление от 07.05.2003 г. №262 (с изменениями от 31.03.2015 г.) // Система Консультант Плюс.

4. Ермошкин Ю.В. Правой режим формирования земельных участков на землях промышленности МО «Николаевский район» Ульяновской области/ Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов, Т.А. Ермошкина// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2015. № 12 (131). - С. 27-30.

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, КАДАСТРОВ И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ

Тарарин А.М.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
(Нижний Новгород)

Культура землеустройства, ведения кадастра недвижимости и осуществления мониторинга земель оказывает существенное влияние на развитие инвестиционной и градостроительной деятельности.

В настоящее время можно констатировать отсутствие слаженной системы в земельных отношениях России, в том числе по направлениям, входящим в компетенцию федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: ведение кадастра недвижимости, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственного земельного надзора и государственной кадастровой оценки.

Несовершенство в порядке ведения государственного кадастра недвижимости (ранее государственного земельного кадастра) привело к образованию ряда проблемных вопросов:

- 1) неполнота сведений в государственном кадастре недвижимости (ГКН) вызванная заявительным принципом ведения;
- 2) наличие не существующих в действительности объектов (ранее учтенные земельные участки);
- 3) ошибки в описании объектов недвижимости (отсутствие границ, смещения, наложения, разрывы);
- 4) не все объекты недвижимости связаны с зарегистрированными правами в едином государственном реестре прав (ЕГРП);
- 5) отсутствует учет многоуровневых объектов (дорожные развязки, мосты и туннели, здания нестандартной формы с нависающими этажами. Кроме того, действующая система учета объектов недвижимости не имеет возможности учитывать особенности рельефа, несомненно, оказывающие существенное влияние на оценку их кадастровой стоимости);
- 6) имеется дублирование сведений с другими государственными и муниципальными информационными системами.

Введение института права частной собственности на землю привело к существенным изменениям и в землеустройстве. В настоящее время актуальными вопросами в сфере землеустройства являются:

- 1) уточнение объекта землеустройства;
- 2) определение места землеустроительных работ в земельной политике;
- 3) установление обязанности осуществления землеустроительных работ на землях сельскохозяйственного назначения;
- 4) совершенствование порядка ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Государственный мониторинг земель на землях населенных пунктов лишь декларируется [1]. Для налаживания эффективно и результативно осуществления государственного мониторинга земель необходимо решить следующие вопросы:

- 1) установление порядка информационного взаимодействия;
- 2) определение методов осуществления государственного мониторинга земель.

Нарушения земельного законодательства превратились в систему [2]. Для выхода из сложившейся ситуации необходимо использование прорывных методов:

- 1) установление возможности привлечения нарушителей к ответственности на основании данных дистанционного зондирования;
- 2) внедрение краудсорсинга.

Одним из основополагающих вопросов в развитии землеустройства и кадастра является наличие геодезической и картографической основы. В настоящее время актуальными вопросами в этом направлении являются:

- 1) Развитие государственной геодезической сети и переход на государственную геоцентрическую систему координат [3];
- 2) Внедрение единой электронной картографической основы (ЕЭКО), в том числе как замена картографической основы кадастра недвижимости [4, 5].

Список литературы

1. Тарарин А.М. Актуальные вопросы осуществления Росреестром государственного мониторинга земель // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М., 2014. – №7. - С. 56-60.

2. Золина Т.Н., Тарарин А.М. Применение результатов камеральной инвентаризации земель для целей муниципального земельного контроля и государственного земельного надзора // Матер. 4-й региональной науч.-практ. конф. «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика» – Н.Новгород : ННГАСУ, 2016. – С. 19-23.

3. Тарарин А.М., Романов В.М. Проблемы геодезического обеспечения ведения государственного кадастра недвижимости на территории Нижегородской области // Великие реки 2013 : Тез. докл. научн.-техн. конф. – Н.Новгород, 2013 – С. 385-387.

4. Тарарин А.М., Ребрий А.В. Развитие федерального картографо-геодезического фонда как элемента инфраструктуры пространственных данных // Великие реки 2016 : Тез. докл. научн.-техн. конф. – Н.Новгород, 2016 – С. 369-372.

5. Тарарин А.М., Тарарина Е.Г. О картографической основе кадастровых карт // Великие реки 2016 : Тез. докл. научн.-техн. конф. – Н.Новгород, 2016 – С. 374-377.

МОНИТОРИНГ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НИЖНЕГО НОВГОРОДА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КАМЕРАЛЬНОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Тарарин А.М., Горева А.Э.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
(Нижний Новгород)

Проведение камеральной инвентаризации земель населенных пунктов является основной для принятия правильных управленческих решений, которая проводится для уточнения или установления местоположения границ земельных участков и землепользований (без закрепления на местности), выявления фактов неуплаты платежей за землю, а также выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель [1].

В начале 2015 года была закончена камеральная инвентаризация земель на территории г. Нижнего Новгорода. Результаты этой работы позволят получать актуальную информацию о земельных участках и землепользователях, что напрямую влияет на корректное планирование при развитии, внедрении инфраструктурных проектов, оценке стоимости изъятия земель для государственных нужд, выявление резервов неиспользуемых земель и, конечно, выявление нарушений при пользовании земельными ресурсами [2]. Главной целью работ являлось создание геоинформационной базы данных по земельным участкам, позволяющей выявить резервы земельных платежей и проводить мероприятия по их мобилизации. Работы по камеральной инвентаризации земель целесообразно проводить в рамках мониторинга использования и состояния земель [3].

На территории города Нижнего Новгорода 31 % (31 403) земельных участка не имеет координатного описания границ. Доли земельных участков, сведения о границах которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости (ГКН), весьма характерны по количественному составу земельных участков. Так, большую часть таких земельных участков составляют земельные участки под садоводство (около 41 %), земли под индивидуальное жилищное строительство составляют 35 %, земли промышленности составляют меньшую долю в 7 %, и наименьшее значение имеют земли под многоэтажную жилую застройку (около 1 %).

В ходе выполнения работ по камеральной инвентаризации земель проанализировано 17 303 земельных участков, границы которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости (за исключением садоводств). По результатам инвентаризации земель были точно определены границы 11 605 участков. Статистические данные представлены в таблице.

Анализ результатов камеральной инвентаризации земель

Районы Показатели	Автозаводский	Сормовский	Канавинский	Ленинский	Советский	Приокский	Московский	Нижегородский	Всего
Проанализировано участков	3 595	3 181	2 371	2 152	2 122	1 867	1 122	893	17 303
Определены границы участков	2 443	1 999	1398	1 206	1 805	1 629	482	643	11 605
	68,0%	62,8%	59,0%	56,0%	85,00%	87,30%	43,0%	72,00%	66,6%
Выявлено дублей	603	193	81	208	109	247	121	145	1707
	9,2%	4,1%	2,8%	8%	2,7%	3,5%	9%	8%	5,9%

По результатам сопоставления данных камеральной инвентаризации с актуальными данными ГКН по состоянию на июль 2016 года, выяснилось, что 1845 земельных участков, не имевшие границ в ГКН и определенные по результатам камеральной инвентаризации, были поставлены на кадастровый учет за время проведения камеральной инвентаризации земель. Однако только 975 из 1845 земельных участков полностью совпали с границами земельных участков поставленных на государственный кадастровый учет, остальные 870 земельных участков имеют «дубли». Такие земельных участков либо сняты с учета (аннулированы), либо по такому же адресу образован новый земельный участок с зарегистрированными правами. Таким образом, действующий порядок государственного кадастрового учета на практике не исключает возможности внесения дублирующих записей в государственный кадастр недвижимости по одному землепользователю, что приводит к созданию новых «дублей» в ГКН. Вместе с тем осуществления государственного кадастрового учета по материалам комплексных кадастровых работ создание новых «дублей» в ГКН практически исключает [4].

Список литературы

1. Тарарин А.М. Выполнение камеральной инвентаризации городских земель и определение платы за землю: метод. указания по выполнению расчетно-графической работы для магистрантов по направлению подготовки 120700.68 «Землеустройство и кадастры» // Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2014. – 77 с.

2. Золина Т.Н., Тарарин А.М. Применение результатов камеральной инвентаризации земель для целей муниципального земельного контроля и государственного земельного надзора // Матер. 4-й региональной науч.-практ. конф. «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика» – Н.Новгород : ННГАСУ, 2016. – С. 19-23.

3. Тарарин А.М. Актуальные вопросы осуществления Росреестром государственного мониторинга земель // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М., 2014. – №7. - С. 56-60.

4. Тарарин А.М., Журба В.В., Крылов С.И. Камеральная инвентаризация земель как оценка эффективности комплексных кадастровых работ // Великие реки 2016.

КВАЛИФИКАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ В СФЕРЕ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОСНОВА ПРАВОМОЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Троицкая В.О., Романов В.М.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
Межотраслевой институт повышения квалификации и
переподготовки кадров
(Нижний Новгород)

Государственная кадастровая оценка недвижимости в нашей стране, опирающаяся на государственную оценку земель, является поэтапной реализацией «Новой земельной реформы, получившей свое начало в 90-ые годы прошлого столетия. Шаг за шагом, преобразуя административно-командную систему управления, наша страна обеспечивает себе фундамент перехода в рыночную экономику, создавая для этого необходимые рыночные инструменты [1].

Как следствие - экономическое районирование территорий, нормативная стоимость земельных участков, удельный показатель кадастровой стоимости, массовая кадастровая оценка, рыночная стоимость земельного участка, рыночная стоимость объекта недвижимости, - все это звенья одной последовательной эволюционной цепи действий государства.

Анализ актуальной кадастровой информации показывает, что решение вопроса сбалансированности политики бюджета и политики налогообложения с созданием условий устойчивой инвестиционной активности производства и оказания услуг с использованием потенциала ренты земельных ресурсов, обеспечивающих фискальную функцию государственной политики важнейшая задача современного этапа нашего общества [2].

Согласно основным показателям, действующая рыночная экономика в нашем государстве находится на стадии своего развития, что требует создание возможности рассчитывать налог на недвижимость, арендную плату и другие налогово-финансовые показатели с точки зрения рационального и эффективного использования развития, как территории, так и бизнеса в целом.

Как итог - внедрение эффективных методов управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, с применением расчета кадастровой стоимости, повышает темпы роста экономической стабильности и позволяет рационально использовать сырьевые ресурсы.

Работы по государственной кадастровой оценке впервые были начаты в Российской Федерации в 1999 году. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» положило начало нового этапа развития регистрационно-кадастровой процедуры.

Кадастровая стоимость в соответствии с законодательством Российской Федерации – это рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная на определенную календарную дату на основе принятых методик с использованием технологий массовой оценки [1].

Как показывает анализ прошедших лет, в целях обеспечения организации и выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации. Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 утвердило правила проведения государственной кадастровой оценки земель. Правилами установлена периодичность проведения оценки и основные принципы определения кадастровой стоимости земель в зависимости от их целевого назначения и использования. Кроме того, были определены полномочия органов государственной власти в указанной сфере.

К концу 2005 года государственная кадастровая оценка земель была проведена на территории всех субъектов Российской Федерации. По результатам кадастровой оценки с 1 января 2006 года на территории Российской Федерации изменен порядок налогообложения земельных участков – введен в действие земельный налог на основе кадастровой стоимости земельных участков.

По итогам 2010 года бы завершён второй тур государственной кадастровой оценки земель. Это соответствовало подпрограмме «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2012 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 года № 560.

Последовательность вывода кадастровые работы на рынок показывает, что работы по государственной кадастровой оценке в первом туре оценки выполняли организации, подведомственные федеральному органу власти, осуществляющему функции по организации государственной кадастровой

оценки земель, а к выполнению работ во втором туре привлекались и другие оценщики. Привлекаемые оценщики отвечали соответствующим требованиям, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Следует отметить, что утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215, Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (а после его реорганизации в 2008 году Росреестром) осуществлялась проверка отчетов об определении кадастровой стоимости земельных участков на соответствие методическим указаниям.

Важным событием для профессионального сообщества оценщиков стало принятие Федерального закона от 22 июля 2010 года № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с внесенными изменениями в Закон об оценке Росреестр уже не осуществляет проверку отчетов об определении кадастровой стоимости. Указанные полномочия реализуются саморегулируемыми организациями оценщиков в рамках проведения экспертизы отчетов об оценке.

В соответствии с положениями Закона об оценке Росреестр наделен следующими полномочиями:

- формирование перечня объектов недвижимости для целей государственной кадастровой оценки;
- создание на территории субъектов Российской Федерации комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- ведение фонда данных государственной кадастровой оценки.

Еще одной ключевой задачей Росреестра является информационное обеспечение кадастровой оценки.

Росреестру необходимо сформировать фонд данных государственной кадастровой оценки, в который должны быть включены исходные сведения и результаты государственной кадастровой оценки земель, а с проведением оценки объектов капитального строительства и всех объектов в целом.

Анализ показывает, что сегодня электронные услуги востребованы обществом, поэтому фонд данных государственной кадастровой оценки должен быть создан в виде автоматизированной информационной системы.

Как итог – информационные технологии позволяют не только быстро получить необходимую информацию для заявителя, но и насколько информация соответствует качеству.

Сложившаяся динамика изменений нормативно-правового поля показывает, что в течение пяти лет трижды изменялась методика расчета кадастровой оценки.

Говоря о влиянии качества сведений, занесенные в государственный кадастр недвижимости, на величину кадастровой стоимости, и тем самым на величину и объективность налога, специалистам регистрационно-

кадастровой процедуры необходимо постоянно совершенствовать свои знания и повышать квалификацию.

На примере Нижегородского региона прозрачно просматривается проблематика профессиональных кадров (рис 1.).

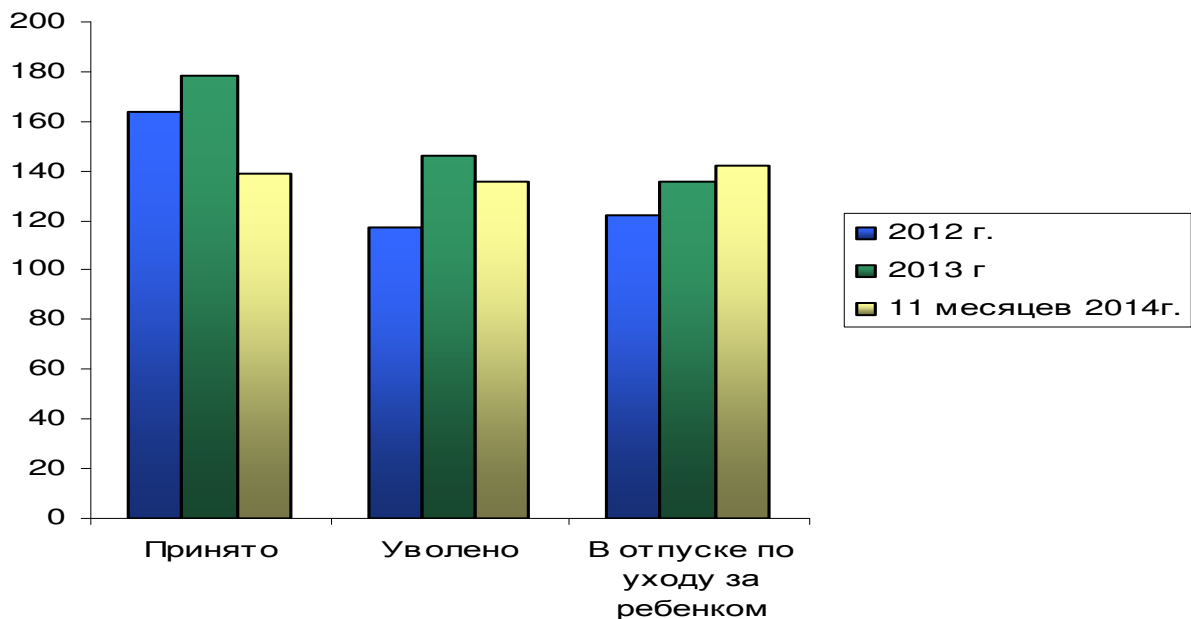


Рис.1. Динамика кадров

Анализ существующей кадровой картины лишний раз это подчеркивает, что для осуществления внесения сведений в государственный кадастр недвижимости требуются устойчивые профессионалы высокого качества.

Штатная численность Филиала составляла 844 единицы.

Структура Филиала: руководство – 6 единиц; центральный аппарат – 20 отделов, 612 единиц; территориальные отделы – 19 отделов, 226 единиц.

Более 80% сотрудников Филиала имеют высшее образование, сотрудники, в возрасте до 30 лет составляют 44 % от всех работников Филиала.

Ежегодно увольняется по собственному желанию порядка 120 человек (17%), принимается на работу в среднем 160 человек (18 %), и 19% сотрудников ежегодно находиться в отпуске по уходу за ребенком.

Сотрудники, работающие в Филиале, имеют высшее образование по 124 специальностям, из них основные:

- 1) «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» - 25 специалистов;
- 2) «Городской кадастр» - 10 специалистов;
- 3) «Государственное и муниципальное управление» - 28 специалистов;
- 4) «Землеустройство» - 37 специалистов;
- 5) «Менеджмент организации» - 17 специалистов;
- 6) «Промышленное и гражданское строительство» - 12 специалистов;
- 7) «Финансы и кредит» - 46 специалистов;

8) «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)» - 23 специалиста;

9) «Экономика и управление на предприятиях АПК» - 13 специалистов;

10) «Юриспруденция» - 105 специалистов.

Учитывая масштабы нашего государства, стадию развития рыночной экономики, разрозненность в стоимости и видах объектов недвижимости, необходимо тщательно следить за уровнем образования специалистов, задействованных в процессе кадастровой оценки. Речь идет не о профессиональных оценщиках и не о кадастровых инженерах (законодатель закрепил периодичность повышения их квалификации – 1 раз в 3 года), а о тех специалистах, чье влияние на правомочность кадастровой оценки на первый взгляд кажется косвенным, - специалисты кадастровой палаты, налоговых органов, риелторов и др.

Как итог - для обеспечения повышения квалификация специалистов в сфере ведения кадастра недвижимости как основы правомочной кадастровой оценки Росреестру необходимо разработать и осуществить специальную долгосрочную программу переподготовки специалистов регистрационно-кадастрового сектора на базе высшего учебного заведения по темам:

- кадастровая деятельность и геодезия и дистанционное зондирование.

- оценочная деятельность для профессиональных оценщиков и для желающих обучиться оценочной деятельности.

- информационные технологии: Mapinfo, CREDO, AutoCad, ArchiCad, 3D StudioMax, Гранд-смета, Smeta.ru, Арос-Лидер и другие [3].

В заключение, результат исследования показывает, чтобы специалисты регистрационно-кадастрового сектора могли отвечать на актуальные вопросы заявителей относительно определения кадастровой стоимости, их знания необходимо постоянно обновлять, а квалификацию повышать.

Список литературы

1. Завалько Н. А. Рыночные инструменты: теоретический аспект // Креативная экономика. — 2013. — № 3 (75). — с. 102-107. [Электронный ресурс] <http://www.creativeconomy.ru/articles/28223/>

2. Фискальная (налогово-бюджетная) политика (англ. fiscal policy лат. fiscus — корзина; касса, казна, финансы) [Электронный ресурс] <http://ru-wiki.org/wiki>

3. ФГБОУВО «Нижегородский Государственный Архитектурно-Строительный Университет» [Электронный ресурс] <http://www.nngasu.ru/>

ОПЫТ РАБОТЫ ПО УВЕЛИЧЕНИЮ ДОХОДОВ БЮДЖЕТА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА И АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ВИДЕ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО ОБОГАЩЕНИЯ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Чакин А.П., Гриневецкий А.Л., Марышев В.В., Гавриков Д.П.

МП «ЦентроградНН»
(Нижний Новгород)

В соответствии с действующим законодательством использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата [1].

Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенными на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки [2].

К лицам, которые пользуются земельным участком вне договорных отношений, уполномоченным органом предъявляются иски о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком. Так, основными случаями взыскания неосновательного обогащения являются:

- использование сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка, права на который не зарегистрированы, занятого объектами недвижимости, принадлежащим пользователю;
- использование не сформированного и не поставленного на кадастровый учет земельного участка, занятого объектами недвижимости, принадлежащим пользователю;
- использование выгороженного в натуре не сформированного земельного участка и не поставленного на кадастровый учет, занятого объектами недвижимости, принадлежащим пользователю.

Общая последовательность действий по взысканию неосновательного обогащения за пользование земельными участками следующая:

1. Анализ результатов камеральной инвентаризации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства [3].
2. Проверка отобранных земельных участков на наличие арендных отношений.
3. Определение субъекта и периода (не превышающий последние три года) исковых требований.
4. Проведение обследования земельного участка с оформлением акта обследования, отражающего его фактическое использование и приложением фотоматериалов.
5. Расчет размера неосновательного обогащения за пользование земельным участком, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

6. Формирование и направление потенциальному ответчику исковых требований и претензии с расчетами.

7. Ведение работы с потенциальными ответчиками в целях урегулирования спора в досудебном порядке и получения платежей, а также по понуждению к оформлению своих земельных отношений в установленном законом порядке.

8. Подготовка и направление искового заявления и необходимого пакета документов в суд.

9. Участие в судебном разбирательстве и контроль исполнения судебного решения.

При работе по взысканию неосновательного обогащения за пользование земельными участками возникают следующие проблемы:

- наличие дублей земельных участков в ГКН;
- отсутствие в ГКН связи объекта капитального строительства с земельным участком;
- отсутствие полноты сведений о ранее заключенных договорах аренды на земельные участки;
- большое количество помещений в здании, принадлежащих на праве собственности разным лицам (ответчиков);
- отчуждение потенциальным ответчиком здания после получения претензии.

На данный момент судами вынесено решений по взысканию неосновательного обогащения за пользование земельными участками в городе Нижний Новгород на 10,8 млн. руб., из них в бюджет города в 2016 г. поступило 1,9 млн. руб.

Увеличения доходов городского бюджета от земельного налога осуществляется по следующим направлениям:

1. Выявление и исправление технических ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости и доначисление земельного налога.

2. Вовлечение в налоговый оборот земельных участков, не прошедших форматно-логический контроль при выгрузке сведений в органах Росреестра и при приеме сведений в управлениях ФНС России по субъектам Российской Федерации для целей налогообложения.

3. Привлечение к уплате земельного налога собственников нежилых помещений в многоквартирных домах (до 01.01.2015г.) [4,5].

Список литературы:

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-(с изменениями от 01.09.2016 г.) // Система Консультант Плюс.

2. Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс]:

федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-(с изменениями) // Система Консультант Плюс.

3. Тарарин А.М. Выполнение камеральной инвентаризации городских земель и определение платы за землю : метод. указания по выполнению расчетно-графической работы для магистрантов по направлению подготовки 120700.68 «Землеустройство и кадастры» // Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2014. – 77 с.

4. Тарарин А.М., Кутнич И.Ю. Налогообложение земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома // Имущественные отношения в Российской Федерации. – М., 2014. – №4. – С. 61-69.

5. Тарарин А.М., Кутнич И.Ю. Налогообложение земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома // Великие реки 2015: труды конгресса 17-го Международного научно-промышленного форума: в 3-х томах. – Н.Новгород, 2015 – С. 443-444.

ФОРМИРОВАНИЕ ЦИФРОВОЙ МОДЕЛИ МЕСТНОСТИ ПО МАТЕРИАЛАМ ЛАЗЕРНО-ЛОКАЦИОННОЙ СЪЕМКИ

Чечин А.В., Анисимова Э.С.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет,
(Нижний Новгород)

В настоящее время при проведении геодезических работ все чаще применяется технология лазерного сканирования, позволяющая получить полную информацию об измеряемом объекте в режиме реального времени. Наличие актуальной и детальной информации обеспечивает качественное решение задач управления территорией, поддержку принятия управленческих решений.

В результате выполнения лазерно-локационной съемки получаем следующие материалы: массив точек (облако точек) лазерных отражений и данные цифровой аэрофотосъемки.

Рассмотрим основные этапы формирования цифровой модели местности (ЦММ) (рисунок), выполненные в представленной работе:

1. Предварительная обработка данных. На данном этапе выполняется создание схемы посекторной обработки данных, разбивка и подготовка данных к автоматической обработке, классификация точек лазерного сканирования по типу отражения (земля и все остальное). Полученные точки экспортируются в другой модуль для последующей обработки.

2. Создание цифровой модели рельефа. На данном этапе выполняется импорт точек класса «Земля», создание поверхности, упрощение

поверхности, настройка отображения горизонталей рельефа. Полученная поверхность и горизонталы экспортируются для дальнейшей обработки.

3. Создание ортофотоплана. Выполняется импорт цифровой модели рельефа, полученной на предыдущем этапе, загружаются аэрофотоснимки с привязкой, создаются ортофотопланы. Созданные ортофотопланы и параметры привязки экспортируются.

4. Формирование цифровой модели местности. На данном этапе выполняется создание классификатора объектов и слоев, создание и настройка проекта, импорт цифровой модели рельефа и горизонталей, загрузка растра ортофотоплана с привязкой. Выполняется векторизация объектов ситуации, ввод атрибутивных данных. Созданную ЦММ можно экспортировать в другие форматы или напечатать в виде топографического плана.

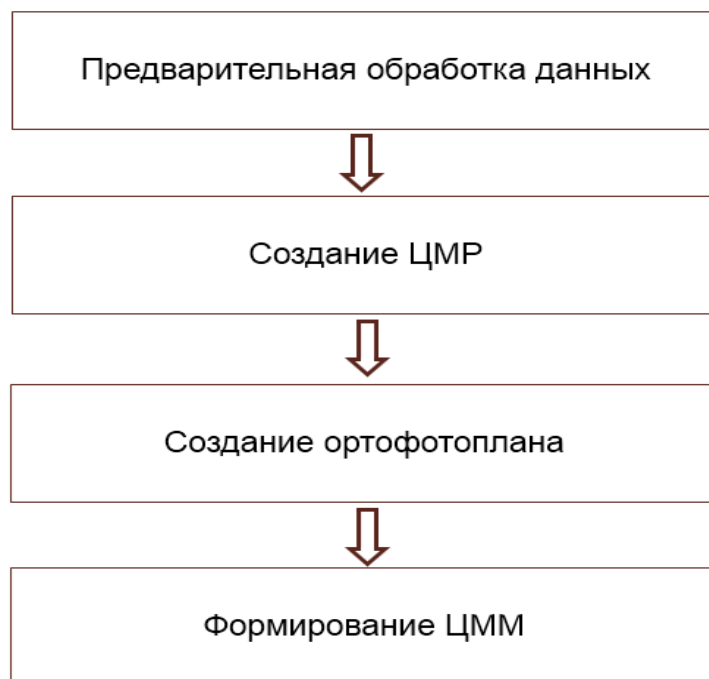


Рис. 1. Блок-схема этапов формирования цифровой модели местности

В результате рассмотрена технология обработки материалов лазерно-локационной съемки, представлены созданные цифровая модель рельефа, ортофотоплан, цифровая модель местности.

ПРАКТИКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Яруничева И.В.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет,
(Нижний Новгород)

Управление земельным фондом, как и большая часть правоприменительной деятельности государства, осуществляется через систему государственных органов. Важным звеном в системе управления земельными ресурсами является государственный земельный надзор, поскольку проведение мероприятий по его осуществлению направлено на достижение основной цели управления земельными ресурсами – рационального использования и охраны земель.

Под государственным земельным надзором понимается деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства Российской Федерации (далее – РФ), за нарушение которых законодательством РФ предусмотрена административная и иная ответственность [1].

Государственный земельный надзор осуществляется в форме [2]:

- проведения плановых и внеплановых проверок. Плановая и внеплановая проверки проводятся в форме документарной и (или) выездной проверки;
- принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений;
- систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства;
- проведения анализа и прогнозирования состояния исполнения земельного законодательства.

Так, в Нижегородской области за первое полугодие 2016 года государственными инспекторами проведено 2923 проверки соблюдения земельного законодательства гражданами, юридическими и должностными лицами (за аналогичный период 2015 года проведено 3572 проверки) (рис. 1).

В результате проведенных проверок было выявлено 668 нарушений в сфере земельных отношений, привлечено к административной ответственности 558 нарушителей земельного законодательства. За аналогичный период 2015 года выявлено 1388 нарушений, привлечено 1176 нарушителей (рис. 2).

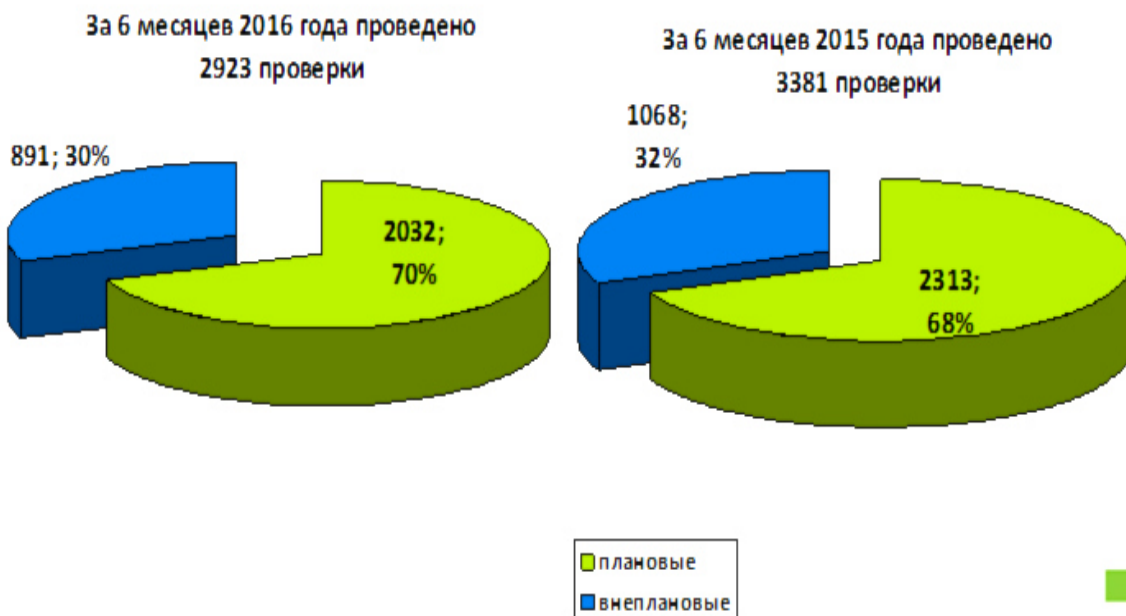


Рис. 1. Общее количество проведенных проверок

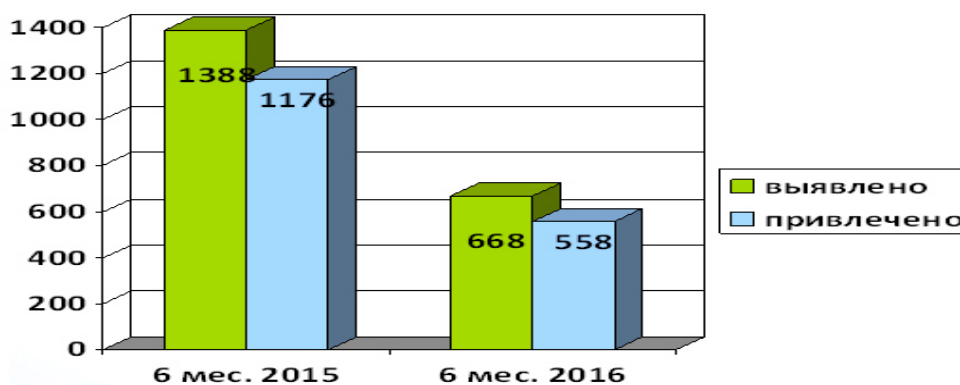


Рис.2. Выявлено нарушений требований земельного законодательства

По видам выявленных нарушений за первое полугодие 2016г. основную долю составляют нарушения, связанные с самовольным занятием земельных участков или использование земельных участков без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю (50%). Следующий по количеству показатель выявленных нарушений административные правонарушения против порядка управления это:

- воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора) по проведению проверок или уклонение от таких проверок (12%);
- невыполнение в срок законного предписания должностного лица, осуществляющего государственный надзор (24%).

Использование земельных участков не по целевому назначению составляет 12 % от общего количества выявленных нарушений. Структура по видам выявленных нарушений представлена на рисунке 3.



Рис. 3. Структура видов выявленных нарушений

Исходя из представленных данных видно, что в первую очередь необходимо обратить внимание на нарушения, связанные с самовольным занятием земельных участков или использованием земельных участков без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю. Данное нарушение влечет за собой неуплату налоговых или иных платежей (арендную плату) за использование земельных участков, и ущемляют права субъектов, чьи земли были самовольно заняты.

Однако необходимо отметить, что фактов «самозахвата» земельных участков в чистом виде не так много. В основном суть нарушений состоит в том, что землепользователи, имея законные основания на использование принадлежащего им земельного участка, незаконно используют прилегающую территорию. Так, юридические лица и предприниматели, устраивают парковки, выставляют холодильное оборудование, граждане, же проживающие в частном секторе, выносят забор за территорию принадлежащего им земельного участка, огораживают палисадники около своих домовладений, складировать около участка строительные материалы, мусор и т.п.

Еще одним немаловажным нарушением земельного законодательства является нецелевое использование земельных участков. Данное нарушение имеет не только негативные последствия отражающиеся на поступлении налоговых сборов в местный бюджет, но и создает угрозу окружающей среде, а также жизни и здоровью собственников смежных участков.

Рассматривая нарушения против порядка управления, следует отметить следующее. Данные нарушения связаны в основном со стремлением граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей обойти закон. Часто нарушители предпочитают платить

штраф каждые полгода по истечению срока исполнения предписания, чем исправлять допущенное нарушение. Ведь это проще и дешевле, чем платить арендную плату или налог. На основании этого можно сделать вывод, что система контроля в данном случае работает не эффективно, не выполняется функция стимулирования правомерного поведения, что в свою очередь требует разработки механизма, призванного обеспечить освобождение самовольно занятого земельного участка или оформление на него прав.

Учитывая вышесказанное, основными предложениями, направленными на уменьшение количества нарушений требований земельного законодательства должны стать надлежащее информирование землепользователей о значимости регистрации прав на земельный участок, а также проведения работ по межеванию.

По результатам рассмотрения административных дел за 1 полугодие 2016г. в Нижегородской области наложены штрафных санкций на сумму более 4 млн. руб. (4111,6 тыс. руб.). Сумма взысканных штрафов составляет 2795,96 тыс. руб. (68%). За аналогичный период 2015 года наложено штрафов на сумму 5420,5 тыс. руб., сумма взысканных штрафов составляет 2924,1 тыс. руб. (54%).

Увеличение показателя взыскиваемости административных штрафов на 14% связано с осуществлением государственными инспекторами контроля за своевременным исполнением наложенных административных наказаний (уплатой штрафа).

Таким образом, подводя итог практики осуществления государственного земельного надзора на территории Нижегородской области, следует сделать вывод, что государственный земельный надзор должен осуществляться строго в соответствии с нормами Конституции РФ, земельным законодательством, с учетом приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды, не нарушая законных прав граждан и юридических лиц (установленные федеральным законодательством), но и не уменьшая ответственность за нарушение требований земельного законодательства.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс]: [ред. от 03.07.2016]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. Версия Проф.

2. Приказ. Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора мин. эконом. развития Рос. Федерации от 20.07.2015 № 486 [Электронный ресурс]: – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. Версия Проф.

МАТЕРИАЛЫ
5-й региональной научно-практической конференции
«КУЛЬТУРА УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ:
экономические и социальные аспекты,
кадастр и геоинформатика»
(8 октября 2016 г.)

Подписано в печать . Формат 60x90 1/16. Бумага газетная. Печать трафаретная.
Уч.изд. 4,5. Усл.печ. л. 4,9 Тираж экз. Заказ №

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 603950,
Н.Новгород, ул. Ильинская, 65