

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тверской государственный технический университет»
(ТвГТУ)

**СТУДЕНЧЕСКОЕ НАУЧНОЕ ОБЩЕСТВО:
НАУЧНЫЕ ДОСТИЖЕНИЯ**

*Материалы студенческой конференции
2023 г., Тверь*

Тверь 2023

УДК 332+316+69+62
ББК 65+60.5+38.3+31

Студенческое научное общество: научные достижения: материалы студенческой конференции, 2023 г., Тверь / под ред. Т.Б. Новиченковой. Тверь: Тверской государственный технический университет, 2023. 108 с.

Представленные материалы отражают результаты научных исследований, выполненных студентами Тверского государственного технического и Тверского государственного университетов.

В статьях рассмотрены как фундаментальные вопросы технического, гуманитарного и социально-экономического характера, так и прикладные аспекты изучаемых проблем.

Студенческое научное общество: научные достижения

*Материалы студенческой конференции
2023 г., Тверь*

Редактор М.Б. Юдина
Корректор Я.А. Петрова

Подписано в печать

Формат 60x84/16

Физ. печ. л. 6,75

Тираж 50 экз.

Усл. печ. л. 6,28

Заказ № 47

Бумага писчая

Уч.-изд. л. 5,87

С – 47

Редакционно-издательский центр
Тверского государственного технического университета
170026, г. Тверь, наб. А. Никитина, 22

ISBN 978-5-7995-1301-6

© Тверской государственный
технический университет

СОДЕРЖАНИЕ

Абдукаримова А.Р. Проблемы при установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства и внесении сведений о них в ЕГРН.....	5
Абдулсаламов Н.Т. К вопросу проведения государственного земельного надзора в Российской Федерации и перспектив его развития.....	12
Вердиханова В.В. К вопросу о защитных и охранных зонах земельных участков.....	19
Виноградова В.И. Современное состояние и перспективы развития российской системы государственной регистрации прав на земельные участки.....	25
Вишняков А.М., Дюжов Н.И. Проблемы строительной отрасли в РФ и перспективы ее развития.....	31
Гамаюнова Е.С. Ошибки, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, и способы их устранения.....	35
Гурина М.К., Михайлов Д.Н. Надежность и возможность безотказной работы теплоэлектростанции.....	42
Каширина В.А., Уварова В.А. К вопросу о видах юридической ответственности за земельные правонарушения.....	46
Кербунова М.А. Оформление «старой» недвижимости в собственность по упрощенному порядку.....	51

Костина Л.В. К вопросу о сохранении объектов культурного наследия на примере города Твери.....	57
Костина Л.В. Перспективы развития строительной отрасли с учетом современных социальных условий	64
Луковников З.А. К вопросу об особенностях правоотношений в области ограничения оборотоспособности земельных участков.....	70
Михайлов Д.Н., Гурина М.К. Применение квадрокоптеров при эксплуатации электрических сетей.....	76
Никитина А.Д., Никитин В.В. Особенности внесения сведений в ЕГРН в связи с образованием объекта капитального строительства....	81
Никитина А.Д., Никитин В.В. Анализ нормативно-правовой базы, регламентирующей обеспечение поддержки инвестиционных проектов со стороны региональных органов власти.....	86
Никитина А.Д., Никитин В.В. Понятие объектов капитального строительства и их классификация.....	94
Никитина А.Д., Никитин В.В. Проблемы образования объектов капитального строительства и внесения сведений в ЕГРН, пути решения выявленных проблем.....	101
Третьяков А.Д. Особенности применения имитационного моделирования в логистике.....	105

**ПРОБЛЕМЫ ПРИ УСТАНОВЛЕНИИ ОХРАННЫХ ЗОН
ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА
И ВНЕСЕНИИ СВЕДЕНИЙ О НИХ В ЕГРН**

А.Р. Абдукаримова

© Абдукаримова А.Р., 2023

Аннотация. Статья посвящена установлению охранных зон объектов электросетевого хозяйства. Рассмотрены особенности внесения сведений о них в ЕГРН. Уделено внимание нормативно-правовой базе, регулирующей данную сферу. Проанализированы сроки осуществления технологического присоединения. Выявлены проблемы при установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства и внесении сведений о них в ЕГРН. Предложены основные рекомендации по совершенствованию установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и внесения сведений о них в ЕГРН.

Ключевые слова: ЕГРН, земельный участок, объект недвижимости, охранный зона, электрические сети, электросетевое хозяйство.

При изучении вопроса об установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства и последующем внесении сведений о них в ЕГРН следует обратить внимание на ряд проблем, возникающих в процессе. Приведем для примера некоторые из них, рассмотрим их сущность и обозначим пути решения.

В процессе своей деятельности сетевые организации периодически выполняют работы по строительству новых объектов электросетевого хозяйства и реконструкции уже существующих сетей в рамках осуществления технологического присоединения.

В целях выполнения данного вида работ требуется утвержденный проект планировки территории. В рамках ст. 14 Закона Тверской области от 24 июля 2012 г. № 77-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Тверской области» предусмотрено, что правительство Тверской области или уполномоченный орган принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивает подготовку документации по планировке территории [1].

Подготовка документации по планировке территории выполняется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и т.д. Условие о том, что требуется проект

планировки территории, значительно затягивает процедуру строительства новых объектов электросетевого хозяйства и реконструкции существующих электрических сетей. Технологическое присоединение к электрическим сетям осуществляется строго в сроки, определенные Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям» (далее – Постановление Правительства № 861).

Так, согласно Постановлению Правительства № 861, срок осуществления технологического присоединения составляет:

15 рабочих дней (если в заявке не указан более продолжительный срок) для осуществления мероприятий по технологическому присоединению, отнесенных к обязанностям сетевой организации, – при временном технологическом присоединении;

4 месяца – для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

1 год – для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых свыше 670 кВт;

15 рабочих дней (если в заявке не указан более продолжительный срок) – при временном технологическом присоединении заявителей, энергопринимающие устройства которых являются передвижными и имеют максимальную мощность до 150 кВт включительно, если расстояние от энергопринимающего устройства заявителя до существующих электрических сетей необходимого класса напряжения не превышает 300 м;

6 месяцев – для заявителей, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, не превышает 300 м в городах и поселках городского типа и 500 м в сельской местности;

1 год – для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет менее 670 кВт, а также для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых не менее 670 кВт, при технологическом присоединении к объектам электросетевого хозяйства организации по управлению единой национальной (общероссийской) электрической сетью;

2 года – для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет не менее 670 кВт, в том числе при технологическом присоединении к объектам электросетевого хозяйства организации по управлению единой национальной (общероссийской) электрической сетью, если для осуществления технологического присоединения энергопринимающих устройств или объектов электроэнергетики заявителя требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы смежных сетевых организаций, и (или) объектов по производству электрической энергии;

1 месяц (если в заявке не указан более продолжительный срок) – для заявителей, энергопринимающие устройства которых были ранее присоединены в данной точке присоединения к объектам электросетевого хозяйства сетевой организации [2].

В рамках осуществления технологического присоединения к электрическим сетям сроком 6 месяцев (90 дней) предусмотрены следующие мероприятия и сроки исполнения:

- 1) заключение договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям – 10 дней;
- 2) выполнение строительно-монтажных работ – 70 дней;
- 3) подготовка и последующая выдача акта об осуществлении технологического присоединения, акта о выполнении технических условий – 10 дней.

С учетом требования о наличии утвержденного проекта планировки территории во время строительства объекта электросетевого хозяйства или его реконструкции регламентируемые Постановлением Правительства РФ № 861 сроки исполнения технологического присоединения к электрическим сетям выдержать проблематично.

Важно понимать, что нарушение сроков исполнения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям влечет за собой неблагоприятные последствия. Заявители, обратившиеся в сетевую организацию с целью подключения, могут подать жалобу в прокуратуру либо в Управление федеральной антимонопольной службы по вопросу нарушения сроков. Это, в свою очередь, может повлечь

наложение на должностных лиц штрафа в крупных размерах. Такие обстоятельства приведут к неоправданным финансовым потерям сетевой организации.

Еще одной проблемой можно считать наличие бесхозных сетей. Так, согласно п. 1 ст. 225 Гражданского кодекса РФ, «бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался» [3].

Как правило, при строительстве или реконструкции сетей за всеми объектами электросетевого хозяйства закреплены владельцы, но при этом часть таких объектов не зарегистрирована в соответствии с федеральным законодательством РФ, на них отсутствует какая-либо документация и, как результат, они оказываются бесхозными.

На территории нашей страны таких сетей, к сожалению, достаточно много. Свою функцию по передаче электрической энергии они выполняют на пределе возможностей, а осуществлять их техническое обслуживание некому. Неудовлетворительное состояние бесхозных сетей приводит к частым аварийным ситуациям, снижению качества электроснабжения, а также к значительным потерям электроэнергии. Поэтому такие сети необходимо обслуживать должным образом.

В целях установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства при съемке местности, проведении полевых работ кадастровые инженеры и проектировщики сталкиваются с такой проблемой, как неудовлетворительное состояние пунктов государственной геодезической сети (далее – ГГС).

Государственная геодезическая сеть представляет собой совокупность геодезических пунктов, равномерно распределенных по всей территории РФ и закрепленных на местности специальными центрами, и включает в себя также пункты с постоянно действующими наземными станциями спутникового автономного определения координат на основе использования спутниковых навигационных систем для обеспечения возможности определения координат в режиме, близком к реальному времени.

Отсутствие пунктов ГГС либо недостаточная плотность покрытия ведет к удорожанию кадастровых и землеустроительных работ, а также к снижению точности геодезических измерений. Неудовлетворительное состояние пунктов ГГС неизбежно влечет за собой значительное увеличение затрат времени на осуществление поиска геодезических пунктов. В настоящее время при проведении работ по привязке космических и аэрофотоснимков до 50 % времени затрачивается на обнаружение пунктов ГГС.

Важнейшим принципом ведения ЕГРН является точность, актуальность и достоверность данных, поэтому все выявленные несоответствия подлежат исправлению.

К сожалению, часто при ведении ЕГРН допускаются реестровые и технические ошибки, что на сегодняшний день также является проблемой при внесении сведений в ЕГРН об охранной зоне объекта электросетевого хозяйства. Реестровые ошибки чаще всего представляют собой ошибки в межевых и технических планах, допущенные исполнителями кадастровых работ.

Причиной появления таких ошибок могут служить, например, изменения законодательства РФ в части государственной регистрации недвижимости. Кадастровые инженеры не повышают свою квалификацию на постоянной основе или же не следят за нововведениями. Одной из самых распространенных ошибок является наложение или пересечение границ земельного участка. Достаточно часто такие ошибки допускаются кадастровыми инженерами. Подобные положения могут возникать ввиду неправильного определения координат основных поворотных точек при установлении границ, а также действительного расположения объекта на местности, что может привести к смещению на плане целых улиц.

Основные направления оптимизации при установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства и внесении сведений о них в ЕГРН, а также их прогнозируемые результаты представлены в таблице.

Направления оптимизации при установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства и внесении сведений о них в ЕГРН

Направление	Прогнозируемый результат
1	2
Внесение изменений в Закон Тверской области от 24 июля 2012 г. № 77-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Тверской области» (исключение требования о предоставлении утвержденного проекта планировки территории)	Ускорение процедуры строительства новых объектов электросетевого хозяйства и реконструкции существующих электрических сетей. Минимизация нарушений сроков исполнения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям. Минимизация штрафов в крупных размерах, налагаемых на должностных лиц

1	2
<p>Внесение изменений в законодательство РФ в части подачи заявления о постановке на учет в ЕГРН в качестве бесхозяйных объектов недвижимого имущества и последующего осуществления процедуры по признанию сетей бесхозными сетевыми организациями</p>	<p>Взятие на баланс и обслуживание объектов электросетевого хозяйства сетевыми организациями. Наличие оформленной официальной документации на тот или иной объект электросетевого хозяйства</p>
<p>Ужесточение контроля за сохранностью пунктов ГГС. Увеличение административных взысканий за повреждение и уничтожение таких пунктов и похищение материалов, из которых они изготовлены. Введение более серьезной ответственности за подобные административные правонарушения. Дальнейшая реализация Росреестром программы по установлению охранных зон пунктов ГГС</p>	<p>Оперативное выполнение геодезических и картографических работ при установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства. Обеспечение решения важнейших оборонных и народно-хозяйственных задач</p>
<p>Улучшение технического оснащения при проведении кадастровых работ. Повышение качества ГГС и проведение работ по восстановлению и сохранению ее пунктов. Совершенствование методики ведения кадастровых работ. Разработка поправок в профессиональные стандарты кадастровых инженеров, которые разрабатываются саморегулируемыми организациями. Верификация данных в ЕГРН</p>	<p>Минимизация реестровых (кадастровых) и технических ошибок</p>

Резюмируя все вышесказанное, можно сделать вывод о том, что в настоящее время при проведении мероприятий по установлению охранных зон объектов электросетевого хозяйства специалисты, к сожалению, все чаще сталкиваются с рядом проблем. Процедура установления охранных зон требует положительных изменений и нововведений в законодательстве РФ. В связи с этим нами были выделены и подробно рассмотрены проблемы, связанные с установлением охранных зон объектов электросетевого хозяйства и внесением сведений о них в ЕГРН. Помимо этого, определены основные направления совершенствования при установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства и внесении сведений о них в ЕГРН.

Библиографический список

1. О градостроительной деятельности на территории Тверской области. Закон Тверской области от 24.07.2012 № 77-ЗО // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: <https://docs.cntd.ru/document/936014817> (дата обращения: 29.01.2023).

2. Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям: Постановление РФ от 27.12.2004 № 861 (ред. от 30.06.2022). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51030/ (дата обращения: 29.01.2023).

3. Гражданский кодекс РФ: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп. от 01.01.2020). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 30.01.2023).

4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 02.02.2023).

PROBLEMS IN ESTABLISHING SECURITY ZONES OF ELECTRIC GRID FACILITIES AND ENTERING INFORMATION ABOUT THEM INTO THE USRN

A.R. Abdugarimova

***Abstract.** The article examines the issue of establishing security zones of electric grid facilities. The features of entering information about them into the EGRN are considered. Attention is paid to the regulatory framework governing this area. The timing of technological connection is analyzed. Problems have been identified in establishing security zones of electric grid facilities and entering information about them into the USRN. The main recommendations for improving the establishment of security zones of electric grid facilities and entering information about them into the USRN are proposed.*

***Keywords:** EGRN, land plot, real estate object, security zone, electric networks, electric grid facilities.*

Об авторе:

АБДУКАРИМОВА Алина Руслановна – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: abdukarimovaalina_69@mail.ru

About the author:

ABDUKARIMOVA Alina Ruslanovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: abdukarimovaalina_69@mail.ru

УДК 349.41

К ВОПРОСУ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПЕРСПЕКТИВ ЕГО РАЗВИТИЯ

Н.Т. Абдулсаламов

© Абдулсаламов Н.Т., 2023

***Аннотация.** В статье рассмотрены нормативно-правовые изменения в сфере государственного земельного надзора во взаимосвязи с государственной политикой использования земельного фонда Российской Федерации. При анализе законодательства выявлен ряд*

проблем, снижающих эффективность проведения государственного земельного надзора. Проведенный разбор практики государственного земельного надзора позволил наметить основные пути его совершенствования.

***Ключевые слова:** государственный земельный надзор, целевое использование земли, правовое регулирование, проблемы надзора, надзорные органы, земельный участок, перспективы развития.*

В последнее время земельное законодательство претерпело существенные изменения, которые затронули и вопросы государственного управления земельными ресурсами, в частности государственный земельный надзор.

Государственный земельный надзор считается одной из наиболее значимых функций государства [1]. Он охватывает все без исключения категории земель на территории страны и затрагивает всех землевладельцев и землепользователей. Этот вид надзора осуществляется на регулярной основе, т.е. он не ограничен никакими временными промежутками [2].

Функции по осуществлению государственного земельного надзора рассредоточены между тремя федеральными органами исполнительной власти: Росреестром, Россельхознадзором и Росприроднадзором. К сожалению, в настоящее время в области земельного надзора и муниципального земельного контроля наблюдается некоторая рассогласованность действий данных органов.

Правовой институт государственного земельного надзора отсчитывает свою историю с 2011 г., когда институт земельного надзора стал рассматриваться как вид, а точнее, составная часть государственного экологического надзора.

Согласно ст. 71 Земельного кодекса Российской Федерации, под государственным земельным надзором понимается деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти (Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службы по надзору в сфере природопользования, Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору), направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений субъектами земельных отношений требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений [3].

Кроме того, государственный земельный надзор включает в себя систематическое наблюдение указанных служб за исполнением требований земельного законодательства, анализ и прогнозирование состояния исполнения этих требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

В соответствии с Основами государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2020 гг. совершенствование государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля предусматривалось посредством:

а) уточнения и конкретизации полномочий органов исполнительной власти и местного самоуправления;

б) установления возможности привлечения нарушителей к ответственности на основании данных дистанционного зондирования;

в) повышения ответственности за неиспользование или ненадлежащее использование земельных участков, в том числе путем установления размера административного штрафа в зависимости от площади и кадастровой стоимости участка, на котором допущено земельное правонарушение [4].

Для повышения эффективности рассматриваемой деятельности законодатель предложил использовать комплексный подход, что представляется весьма логичным.

Понятие «государственный земельный надзор» пришло на смену понятию «государственный земельный контроль», существенно повышены штрафы за несоблюдение земельного законодательства, отменен производственный контроль, появилась новая форма проверки – «административное обследование объектов земельных отношений». Однако добиться повышения эффективности данной функции управления земельным фондом пока не удается.

Указанная форма надзорной деятельности осуществляется государственным инспектором по использованию и охране земель. В отличие от проверок, которые могут носить плановый или внеплановый характер, обследование представляет собой систематическое наблюдение «на расстоянии». Доступ инспектора на обследуемые объекты исключается. Что дает административное обследование объектов земельных отношений при осуществлении государственного земельного надзора? Прежде всего, оно сокращает количество плановых проверок. Так, участок, в отношении которого было проведено такое мероприятие, не выявившее признаков нарушений земельного законодательства,

не может быть включен в ежегодный план проведения плановых проверок в течение трех лет. Выявление во время данного мероприятия признаков нарушений земельного законодательства является поводом для внеплановой проверки.

Таким образом, с одной стороны, снижается нагрузка на хозяйствующие субъекты, с другой – появляется возможность оперативного реагирования на выявленные правонарушения.

Еще одним новшеством при осуществлении надзорной деятельности является внедрение риск-ориентированного подхода, который заключается в том, что земельному участку присваивается определенная категория риска. От этого зависит как количество, так и «глубина» проводимых проверок. Так, плановые проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, являющихся правообладателями земельных участков, осуществляются Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальными органами в зависимости от присвоенной категории риска со следующей периодичностью:

для земельных участков, отнесенных к категории среднего риска, – не чаще одного раза в три года;

для земельных участков, отнесенных к категории умеренного риска, – не чаще одного раза в пять лет.

Плановые проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, являющихся правообладателями земельных участков, отнесенных к категории низкого риска, не проводятся [5].

Что же происходит на современном этапе? Вступивший с 1 июля 2021 г. в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» вызвал у контролируемых лиц множество вопросов.

Подход к надзорной деятельности изменился принципиально. Особый акцент сделан на стимулировании добросовестности контролируемых лиц и профилактике рисков причинения ущерба охраняемым законом ценностям. Теперь проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения ущерба, является приоритетным по отношению к контрольно-надзорным мероприятиям, которые должны осуществляться в исключительных случаях.

Федеральным законом № 248-ФЗ определяется возможность объявления предостережения при наличии сведений о готовящихся нарушениях, о признаках возможных нарушений либо о непосредственных нарушениях обязательных требований. Такая профилактическая мера,

заменяющая проведение внеплановых контрольно-надзорных мероприятий, применяется лишь в отношении негрубых нарушений и дает контролируемому лицу возможность оперативно исправить их и избежать тем самым возможных неблагоприятных последствий.

Следует отметить, что предостережение содержит лишь предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения установленных требований (в нашем случае – требований земельного законодательства) и не может содержать требование о представлении контролируемым лицом сведений и документов. Данный аспект и составляет главный отличительный признак предостережения от предписания.

Одной из новелл Федерального закона № 248-ФЗ является порядок принятия к рассмотрению и рассмотрение подобных обращений [6].

К сожалению, многие граждане ошибочно полагают, что достаточно направить в адрес управления электронной почты заявление, в котором содержится просьба о проведении проверки в отношении соседа на том основании, что, по мнению заявителя, забор по их границе установлен неправильно.

Прежде чем принять решение о проведении внеплановой проверки, должностные лица управления обязаны провести контрольные (надзорные) мероприятия с целью установления достоверности сведений, указанных в обращении. Заявители несут административную ответственность за предоставление заведомо ложных сведений.

Вступившее в силу 10 марта 2022 г. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) ограничивает проведение мероприятий в рамках государственного земельного надзора.

Постановлением № 336 определено, что до конца 2022 г. Управление не вправе проводить плановые и внеплановые проверки, а также инспекционные визиты и рейдовые осмотры, т.е. контрольные (надзорные) мероприятия, осуществляемые во взаимодействии с контролируемыми лицами, за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых по основаниям, предусмотренным пунктом 3 указанного постановления – при условии согласования с органами прокуратуры в случаях, связанных с непосредственной угрозой либо по фактам причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства [7].

Вместе с тем Постановлением № 336 допускается проведение контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом. К указанным мероприятиям относятся наблюдение за соблюдением обязательных требований и выездное обследование.

Таким образом, даже поверхностный анализ нормативных правовых актов в области земельных отношений позволяет говорить о значительных преобразованиях в правовом регулировании указанной сферы.

Контрольно-надзорные мероприятия направлены прежде всего на сбор штрафов за нарушения земельного законодательства. Предупреждение и устранение правонарушений представляется второстепенной функцией. Совершенно очевидно, что при таком подходе государственный земельный надзор не решает поставленные перед ним задачи. Подтверждением тому служит рост количества правонарушений в сфере земельных отношений (при сокращении числа проверок соблюдения законодательства), а также стабильно низкие показатели по устранению нарушений. Поэтому в ближайшее время органам государственного земельного надзора следует усилить работу по проблемным направлениям. Это сделает рассматриваемый правовой институт гарантом рационального природопользования (в части использования земель) и эффективным инструментом обеспечения экологической и продовольственной безопасности Российской Федерации.

Несмотря на существенные законодательные изменения в области государственного земельного надзора, остается множество нерешенных задач в области планирования плановых проверок, обоснования штата государственных инспекторов, взаимодействия между органами, осуществляющими контрольно-надзорные функции. Требуется совершенствование и система административных штрафов, а также процедура принудительного изъятия земельного участка.

Библиографический список

1. Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре: Постановление Правительства РФ от 02.01.2015 № 1. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173212/ (документ утратил силу) (дата обращения: 29.12.2022).

2. Колесова К.О., Балабкина Е.Н. Сущность и полномочия органов, осуществляющих государственный земельный надзор // Скиф. Вопросы студенческой науки. Декабрь 2017. № 16. С. 180–187.

3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 29.12.2022).

4. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2020 гг. URL: <https://docs.cntd.ru/document/902334110> (дата обращения: 30.12.2022).

5. Положение о государственном земельном надзоре: Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388967/ (дата обращения: 30.12.2022).

6. О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 31.07.2020 № 248-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_358750/ (дата обращения: 30.12.2022).

7. Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля: Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411233/ (дата обращения: 30.12.2022).

STATE LAND SUPERVISION IN THE RUSSIAN FEDERATION AND PROSPECTS FOR ITS DEVELOPMENT

N.T. Abdulsalamov

***Abstract.** The article discusses the regulatory and legal changes in the field of state land supervision in connection with the state policy of using the land fund of the Russian Federation. In the process of analyzing the legislation, a number of problems have been identified that reduce the effectiveness of state land supervision. The analysis of the practice of state land supervision allowed to formulate the main ways of its improvement.*

***Keywords:** state land supervision, targeted use of land, legal regulation, problems of supervision, supervisory authorities, land plot, development prospects.*

Об авторе:

АБДУЛСАЛАМОВ Натиг Тельман оглы – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: abdulsalamov.00@mail.ru

About the author:

ABDULSALAMOV Natig Telman ogly – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: abdulsalamov.00@mail.ru

К ВОПРОСУ О ЗАЩИТНЫХ И ОХРАННЫХ ЗОНАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В.В. Вердиханова

© Вердиханова В.В., 2023

Аннотация. В статье рассматриваются практические проблемы, связанные с правовым режимом и учетом защитных и охранных зон. Анализируется эффективность законодательных нововведений в области правового регулирования зон с особыми условиями использования территорий.

Ключевые слова: правовое регулирование, учет зон с особыми условиями использования территорий, возмещение убытков, правовые ограничения.

Наряду с категорией земли и видом разрешенного использования, важным параметром, определяющим оборотоспособность земли и возможность жилищного строительства на нем, является попадание участка в зону с особыми условиями использования территорий (они же защитные и охранные зоны) [1].

Общее регулирование правового статуса зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) появилось с принятием Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2]. До этого момента законодательство лишь разрозненно содержало некоторые общие положения о таких зонах, однако главным образом их статус регулировался нормативно-правовыми актами в отношении конкретных видов зон, что существенно затрудняло применение этих норм и приводило к многочисленным судебным спорам.

Кроме того, изменения были внесены в Земельный кодекс Российской Федерации в части регулирования вопросов возмещения убытков при ограничении прав в связи с установлением, изменением ЗОУИТ (ст. 57, 57.1 ЗК РФ), а также в иные нормативно-правовые акты.

Зоны с особыми условиями использования территорий – это территории, на которых действует особый правовой режим и могут вводиться ограничения (например, по строительству или эксплуатации участков). Такие территории нужны для того, чтобы обеспечить безопасность и благоприятные условия для жизнедеятельности

человека, а также ограничить негативное воздействие на окружающую среду. В ст. 105 ЗК РФ перечисляются 28 видов ЗОУИТ [3].

На земельных участках в границах ЗОУИТ ограничивается или запрещается строительство и использование объектов недвижимости (в зависимости от конкретной зоны). Несмотря на то что такие участки не изымаются у их собственников и их даже можно продать, со дня установления зоны на расположенном в ее границах земельном участке начинают действовать ограничения, которые сохраняются и при переходе права собственности на земельный участок к новому собственнику.

Так, к примеру, в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства без письменного согласования с сетевой организацией запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, в том числе жилых домов.

Наличие санитарно-защитной зоны означает полный запрет на строительство объектов жилого назначения. Поэтому при оформлении сделки в договоре рекомендуется указывать сведения об ограничениях и о наличии ЗОУИТ.

Узнать о том, входит ли участок в такую зону, можно путем обращения к «Публичной кадастровой карте» или через заказ выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в Росреестре. Однако следует учитывать, что не всегда ЗОУИТ указаны на публичной карте или внесены в реестр недвижимости [4].

Следующие не упомянутые в законе территории также относятся к ЗОУИТ:

- 1) сами особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия;
- 2) охранные зоны канализационных сетей;
- 3) береговые полосы;
- 4) территории миграции животных, карстовых явлений, оползней и схода лавин;
- 5) достопримечательные места – некий гибрид объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, например Русская Палестина, Горки Ленинские, Бородино;
- 6) мелиорированные и мелиорируемые земли;
- 7) месторождения полезных ископаемых в местах застройки;
- 8) исторические поселения, например город Гороховец или село Крапивна.

На основании системного толкования законодательства можно выделить следующие признаки ЗОУИТ:

- 1) наличие пространственных границ;

2) существование ограничений прав на попадающие в ЗОУИТ земельные участки (в части использования/размещения объектов капитального строительства, использования участков для определенных видов деятельности);

3) установление ЗОУИТ в связи с существованием определенных объектов капитального строительства, территорий, природных объектов;

4) установление в публично значимых целях (в связи с необходимостью охраны указанных объектов капитального строительства, территорий, природных объектов либо обеспечения безопасной эксплуатации определенных объектов в целях защиты жизни, здоровья граждан).

Такие территории никогда не помечаются на публичных кадастровых картах и картах правил землепользования и застройки как ЗОУИТ, но при этом налагаются ограничения на размещение дома на участке. Например, по санитарным правилам с точки зрения допустимой напряженности электрического поля от дома до высоковольтной ЛЭП должно составлять от 20 до 55 м.

В ЗОУИТ действует особый режим. Перечислим основные ЗОУИТ, в которых запрещено размещать дома:

охранные зоны и зоны минимальных расстояний магистральных трубопроводов;

охранные зоны кабелей, газопроводов, водопроводов, канализации;

особо охраняемые природные территории;

первый пояс и зона строгих ограничений второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, например водохранилищ;

береговая полоса;

седьмая подзона приаэродромной территории – зона, где превышены нормы воздушного шума или выбросов вредных веществ авиационными двигателями;

санитарно-защитные зоны коммунальных и промышленных объектов.

На практике могут встречаться исключения. Так, чаще всего в санитарно-защитных зонах дом построить можно. Однако в любой момент могут перестать выдавать разрешение на строительство и оспорить это не получится, так как по закону строить в таких зонах запрещено. Иногда можно увидеть дома, расположенные поблизости от высоковольтных ЛЭП. Строить в охранной зоне ЛЭП можно при условии, что владелец ЛЭП дал на это согласие. При этом критерии, по

которым такое согласие реально получить, по состоянию на сегодняшний день отсутствуют.

Итак, как выяснить, попадает ли участок в ЗОУИТ?

1. Публичная кадастровая карта. Чтобы понять, какие ЗОУИТ, расположенные вблизи интересующего вас участка, зарегистрированы в ЕГРН, нужно открыть публичную кадастровую карту. В разделе меню «Слой» кликнуть на «ЗОУИТ» – они отобразятся зеленым цветом.

Чтобы узнать, какого вида ЗОУИТ «наложилась» на участок или находится вблизи него, нужно в меню карты «Поиск» ввести «ЗОУИТ», после чего в основном меню перейти к позиции «Все объекты в точке». Пункты открывающегося окна следует листать до тех пор, пока ЗОУИТ не будет выделена желтым цветом.

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования и его генплан. Их можно найти на официальном сайте муниципального образования. Обычно правила состоят из нескольких частей – текстовой и графической.

В текстовой части можно изучить градостроительный регламент территориальной функциональной зоны места, где предполагается строительство дома. Регламент содержит следующую информацию:

основные виды разрешенного использования земельных участков в поселении: для садоводства, индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личного подсобного хозяйства в черте поселения и т.д.);

допустимый процент застройки (для ИЖС это, как правило, 40 %);
минимальные отступы дома от границ участка (обычно они составляют 3 м).

По указанным правилам дом должен располагаться в допустимой территориальной зоне. В случае если дом находится в ЗОУИТ, имеющей свой вид разрешенного использования, например в зоне рекреации или огородничества, строение является незаконным.

В графической части правил землепользования и застройки в дополнение к публичной кадастровой карте вы найдете одну или несколько карт ЗОУИТ. На эти карты могут быть нанесены планируемые к строительству автомобильные и железные дороги, а также отмечены санитарно-защитные зоны коммунальных, сельскохозяйственных и промышленных предприятий.

3. Тематические карты генплана. На них можно посмотреть, строительство каких объектов местного значения запланировано, какие участки предполагается изъять для государственных и муниципальных нужд; здесь же представлен план развития инженерных сетей.

4. Генеральный план поселения. Это документ большей силы, чем правила землепользования и застройки. Поэтому схема градостроительного зонирования по генплану имеет приоритет перед такой же схемой в правилах. Несмотря на это, правила в муниципалитетах есть почти всегда, а актуального генплана, который соответствует этим правилам, может и не быть.

5. Различные карты местности: лесов, рельефа, радиоактивного загрязнения, магнитных аномалий, погодные, экологические и т.п. Могут пригодиться, например, Wikimapia, Etomesto и другие интернет-ресурсы.

Ограничения, наложенные на земельный участок, подлежат обязательной регистрации в ЕГРН. Однако на практике такой порядок работает не всегда.

Дело в том, что до вступления в силу 3 августа 2018 г. поправок в Земельный и Градостроительный кодексы РФ, предусматривающих выдачу разрешения на строительство линейного объекта только после утверждения ЗОУИТ, порядок регистрации таких зон в ЕГРН в целом носил несистемный характер. Считалось, что в силу закона ЗОУИТ в отношении построенного объекта возникает с момента ввода его в эксплуатацию. Необходимость же внесения сведений о нем в ЕГРН была вторичной. Соответственно, в выписке из ЕГРН на такой участок информация о наличии обременений может попросту отсутствовать.

Но как же быть, если участки были выделены гораздо раньше и люди законно проживают и осуществляют строительство на этой земле?

Если охранная зона появилась после строительства домов, то к собственникам не может быть предъявлено никаких претензий. Суды не вправе признавать такой дом незаконным самовольным строением в случае, если владелец участка не мог знать, что в отношении его земельного участка действуют какие-то ограничения.

А что делать, если есть охранная зона, которая все-таки не позволяет использовать земельный участок по назначению – и строение является незаконным? В этом случае вопрос решается через взыскание убытков с собственника объекта, для которого установлена охранная зона, в судебном порядке. Особое внимание стоит обратить на то, что суд может отказать в возмещении убытков по причине отсутствия в законодательстве четкого механизма.

Таким образом, необходима детальная правовая регламентация отдельных вопросов о порядке возмещения убытков при установлении ЗОУИТ.

Основываясь на вышеизложенных положениях, отметим, что ЗОУИТ требуют как подробного теоретического исследования, так и дальнейшей правовой конкретизации для восполнения правовых пробелов, предотвращения неоднозначной судебной практики и правовых ошибок.

Библиографический список

1. Мартынов А.С. Проблемы правового регулирования категорий «Целевое назначение» и «Разрешенное использование» // Экономика и управление народным хозяйством: вопросы имущественной политики. 2019. № 1. С. 15–20.

2. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 03.08.2018 № 342-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/ (дата обращения: 15.10.2022).

3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 29.10.2022).

4. Как проверить, не попадает ли земельный участок в охрannую зону? URL: <https://journal.tinkoff.ru/zapovednye-zemli/> (дата обращения: 25.10.2022).

ON THE ISSUE OF PROTECTIVE AND SECURITY ZONES OF LAND PLOTS

V.V. Verdikhanova

***Abstract.** The article deals with practical problems related to the legal regime and the consideration of such zones. In addition, the effectiveness of legislative innovations in the field of legal regulation of zones with special conditions for the use of territories is analyzed.*

***Keywords:** legal regulation, restricted use areas accounting, damages compensation, legal restrictions.*

Об авторе:

ВЕРДИХАНОВА Влада Владиславовна – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vladaverd@mail.ru

About the author:
VERDIKHANOVA Vlada Vladislavovna – Master's Student, Tver State
Technical University, Tver. E-mail: vladaverd@mail.ru

УДК 349

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

В.И. Виноградова

© Виноградова В.И., 2023

Аннотация. Статья посвящена анализу современного состояния в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество, осуществленных в связи с совершенствованием действующего гражданского законодательства. Установлены проблемы, выделены актуальные направления совершенствования регистрационной политики учета и оборота недвижимости в РФ.

Ключевые слова: государственная регистрация, Единый государственный реестр недвижимости, государственный кадастр недвижимости, земельный участок.

Актуальность проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество обусловлена тем, что в настоящее время многие граждане имеют правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, но не зарегистрировали свое право. Это достаточно распространенная ситуация в России, когда граждане приобрели недвижимость, но сделали это до того, как государственная регистрация права на недвижимое имущество стала обязательной, и по сей день не зарегистрировали свое право, даже не поставили свою недвижимость на кадастровый учет. В итоге складывается ситуация, что собственник у недвижимого имущества есть, но при этом в публичном реестре прав на недвижимое имущество соответствующая информация отсутствует. В связи с этим большинству участников гражданского оборота неизвестно, имеется ли собственник у того или иного земельного участка и кто именно является собственником [1].

Определение недвижимой вещи, содержащееся в п. 1 ст. 130 ГК, вряд ли нуждается в пересмотре. Нет оснований и для того, чтобы вводить в данное определение такой дополнительный признак, как обязательность

государственной регистрации, поскольку вопрос о государственной регистрации как элементе правового режима недвижимой вещи решен в действующем законодательстве посредством учреждения обязательной государственной регистрации вещных прав на недвижимые вещи, в том числе обременений этих прав (ст. 131 ГК) [2]. Такой подход соответствует мировой практике.

Общепризнанной нормой является признание земельного участка главной вещью, а строений на нем – его улучшениями. Понятие «защита права приобретателя недвижимого имущества» во всем мире уже давно стало главным определением полноценного права собственности, поскольку такое лицо гарантированно остается собственником имущества. Противоположная ситуация пока существует в российском гражданском законодательстве, где права на имущество «добросовестного приобретателя» эффективно не защищены.

Любой правообладатель земельного участка, реальный или потенциальный, стремится получить полную и достоверную информацию об интересующем его объекте. Наличие актуальной информации о земельных участках необходимо как для того, чтобы обеспечить их участие в гражданском обороте, так и в целях налогообложения.

На смену двум ранее действовавшим законам, регулировавшим вопросы, относящиеся к сфере регистрации недвижимости и кадастровому учету, пришел Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который вступил в силу 1 января 2017 г. Постановка недвижимого имущества на государственный кадастровый учет регламентировалась Федеральным законом № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а государственная регистрация прав на недвижимость осуществлялась в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Таким образом, в соответствии с новым законом о регистрации все действия по оформлению недвижимости, от кадастрового учета объекта недвижимости до получения документов о праве собственности на него, совершаются в рамках единой учетно-регистрационной процедуры [3].

В настоящее время Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) стал единственным достоверным источником систематизированной информации. Широкое распределение полномочий, которым обладает ЕГРН, позволило придать государственной регистрации не просто обязательный характер, но и дополнительную обоснованность, независимость, обеспечило объективность и достоверность информации о категориях собственников и землепользователей, об обороте земельных участков, что положительно сказывается на осуществлении государством через специально уполномоченные органы своих управленческих

функций. Физические и юридические лица, которые приобретают земельные участки в собственность/пользование, должны быть уверены в надлежащем оформлении приобретаемого права, корректности совершенной сделки. У собственников должна быть гарантия, что их земельный участок будет принадлежать им, а если и будет изъят, то только в установленном законом порядке и по установленным в земельном законодательстве основаниям. В настоящее время можно говорить о достаточности мер и способов государственного контроля возникающих правоотношений относительно прав на земельные участки.

Внесенные в действующее законодательство изменения позволили придать государственной регистрации сделок с земельными участками и прав на них характер обеспеченности гарантий со стороны государства. Стало возможным говорить о стабильности имеющегося права на земельный участок и его неприкосновенности со стороны других участников земельных правоотношений. Это, в свою очередь, позволило реализовать одно из основных направлений государственной политики в части развития земельных отношений, т.е. обеспечить их стабильность и защиту прав и законных интересов участников рынка в Российской Федерации.

В целом положения действующего законодательства в части определения правового значения государственной регистрации достаточно точны. Вместе с тем они носят общий характер и нуждаются в более детальном развитии. При этом необходимо исходить из того, что государственная регистрация является элементом публично-правового регулирования в частном праве. С учетом этого деятельность органа по регистрации прав осуществляется в силу и на основании определенной законом компетенции, включающей как права, так и обязанности по изданию нормативных актов и совершению определенных действий в конкретных условиях.

Несмотря на принятые государством меры, в настоящее время нельзя с уверенностью сказать, что информация о земельных участках в государственном кадастре недвижимости полна и достоверна. Как у инвесторов, так и у правообладателей земельных участков при совершении сделок с ними возникает множество проблем в связи с отсутствием в кадастре необходимых сведений или их неточностью. Лица, желающие поставить земельные участки на кадастровый учет, зачастую сталкиваются с невозможностью его проведения из-за пересечения границами данных земельных участков границ соседних муниципальных образований или других земельных участков. В таких случаях нередко возникает необходимость в исправлении реестровых ошибок. По этой причине правовое регулирование формирования таких характеристик земельных участков, учитываемых в государственном кадастре недвижимости, как их

границы и площадь, требует более подробного изучения. Поскольку для оценки используются данные, содержащиеся в ЕГРН, то отсутствие в нем точных сведений о границах земельного участка или достоверной информации о разрешенном использовании, категории земель может привести к некорректному определению кадастровой стоимости участка. В том случае, если разрешенное использование определено неоднозначно (например, «для размещения здания»), вероятность установления кадастровой стоимости в отношении такого объекта недвижимости по максимальной ставке будет завышена. Владельцам земельных участков, в отношении которых ЕГРН содержит неполные (недостоверные) сведения, необходимо уточнить эти сведения, чтобы снизить риск установления несправедливой кадастровой стоимости при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

В существующей системе государственной регистрации все регистрационные действия (прием документов, принятие решение о государственной регистрации или отказе в регистрации, внесение сведений в ЕГРН, выдача правоустанавливающих документов, направление различного рода уведомлений) осуществляются исключительно с участием человека – государственного регистратора, что ограничивает возможности снижения себестоимости процесса государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также значительно замедляет процесс совершения регистрационных действий. На современном этапе идет активное развитие информационных технологий, которое позволяет автоматизировать процесс принятия всех видов решений с использованием технических экспертных систем. Экспертные системы основаны на механизмах искусственного интеллекта, которые позволяют принимать решения, в том числе о выполнении регистрационных действий.

Идентификационные сведения о правообладателях (гражданах, юридических лицах и индивидуальных предпринимателей) вносятся в ЕГРН. При этом никакой связи с базовыми информационными ресурсами государства не имеется. Данное состояние означает, что у государства нет никаких гарантий, что одни и те же ключевые идентификационные сведения, по которым наиболее часто осуществляется поиск информации в разных государственных информационных ресурсах, совпадают. Следовательно, совместно использовать различные государственные ресурсы рискованно, поскольку это ведет к ненадлежащему качеству услуг [4].

В отношении земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, начиная с 2011 г. осуществляется массовая кадастровая оценка, в ходе которой устанавливается их кадастровая стоимость, составляющая основу для налогообложения

объектов недвижимости. При этом каких-либо природных характеристик земельных участков, информации об их обеспеченности транспортной, коммунальной, социальной инфраструктурой и прочих сведений в государственном кадастре недвижимости не содержится. В связи с введением массовой кадастровой оценки налогооблагаемая база по земельному налогу в отношении многих земельных участков необоснованно возросла в несколько раз. Число судебных исков в отношении результатов кадастровой оценки земельных участков с каждым годом увеличивается. Это вызвало необходимость комплексного изучения и анализа правового регулирования формирования кадастровых сведений о земельных участках, направленного на выявление его недостатков и выработку предложений по их устранению.

Важно установить более жесткий государственный контроль регионального земельного законодательства. Ярким примером несогласованности федерального и регионального законодательства, в частности Республики Крым и г. Севастополя, является запрет иностранным гражданам и лицам без гражданства приобретать на праве собственности земельные участки. Согласно Указу Президента РФ от 20 марта 2020 г. № 201, были внесены изменения в утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 9 января 2011 г. № 26 перечень приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками. Поэтому одним из элементов государственного управления земельными ресурсами должен быть государственный контроль региональной земельной деятельности. Следовательно, при наличии установленного Конституцией РФ права регионов самостоятельно регулировать земельные правоотношения, они должны находиться в русле единой государственной политики.

Таким образом, государство как самый крупный собственник, осуществляющий управление в сфере земельных отношений, в первую очередь нуждается в достоверной информации о составе земель и использовании земельных участков. Без нее невозможно осуществление устойчивого развития территорий и социально-экономическое развитие страны. Необходимой мерой для обеспечения правообладателей достоверной информацией является совершенствование автоматизированных информационных систем и внедрение искусственного интеллекта. Кроме того, базовые информационные ресурсы должны быть приведены к единому виду для обеспечения полноты и достоверности сведений о правообладателях недвижимости.

Библиографический список

1. Эскиндарова З.М. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации права на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского // Молодой ученый. 2018. № 20 (206). С. 349–352. URL: <https://moluch.ru/archive/206/50413/> (дата обращения: 13.10.2022).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 08.10.2022).
3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения 04.10.2022).
4. Актуализация сведений в ЕГРН. URL: <https://podadm.ru/info/news/aktualizatsiya-svedeniy-v-egrn-vazhna/> (дата обращения: 11.10.2022).

THE CURRENT STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE RUSSIAN SYSTEM OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO LAND PLOTS

V.I. Vinogradova

***Abstract.** The article is devoted to the analysis of the current state in the field of state registration of rights to immovable property carried out in connection with the improvement of the current civil legislation. The problems are identified, the current directions of improving the registration policy of accounting and turnover of real estate in the Russian Federation are highlighted.*

***Keywords:** state registration, unified state register of real estate, state real estate cadastre, land plot.*

Об авторе:

ВИНОГРАДОВА Валерия Игоревна – студентка, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: lera2106@inbox.ru

About the author:

VINOGRADOVA Valeria Igorevna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lera2106@inbox.ru

ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В РФ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕЕ РАЗВИТИЯ

А.М. Вишняков, Н.И. Дюжов

© Вишняков А.М., Дюжов Н.И., 2023

Аннотация. В статье рассматривается положение строительной отрасли в России по состоянию на 2022 г. Анализируются основные проблемы в данной сфере экономики. Сделан акцент на перспективах строительной отрасли в Российской Федерации и направлениях ее развития.

Ключевые слова: строительная отрасль, жилье, индивидуальное жилищное строительство.

Исторически сложилось так, что строительная отрасль в целом – это одна из ключевых отраслей экономики РФ.

Сам по себе термин «строительная отрасль» обычно используется применительно к той части экономики, которая непосредственно связана с градостроительной деятельностью предприятий – будь то подготовка и исполнение градостроительных решений, территориальное планирование, градостроительное зонирование или даже выполнение изыскательских работ, а также лицензирование соответствующих предприятий и допуск их на рынок. Кроме того, сюда можно отнести и заключение контрактов, финансовое обеспечение, а также проведение строительной экспертизы.

Важно понимать, что строительная отрасль представляет собой неотъемлемую, но при этом достаточно самостоятельную часть российской экономики. Она обеспечивает как ввод в эксплуатацию новых, так и реконструкцию и ремонт существующих объектов различного назначения.

В.А. Афанасьев определяет строительный комплекс как совокупность подрядных и специализированных строительных организаций, предприятий промышленности строительных материалов и строительной индустрии, механизации транспорта, проектных, изыскательских и научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений, строительных бирж, инжиниринга, консалтинга, менеджмента и др. [1].

В.П. Николаев отмечает, что «реальные процессы в строительстве – это конкуренция между взаимозаменяемыми собственниками капитала на всех этапах – до, во время и после завершения строительства» [2].

Рассмотрим основные проблемы современной строительной отрасли. Анализ будет включать в себя изучение как внешних, так и внутренних факторов ее развития.

Итак, к внешним факторам продвижения строительной отрасли РФ можно отнести следующие:

1. Геополитические – усилились после событий на Украине в 2014 г. и выразились в санкциях, направленных против России. На настоящий момент этот фактор оказывает куда более сильное влияние, чем раньше: расходы на закупку строительных материалов, техники и на производство конструкций значительно выросли. Из России ушли строительные бренды ИКЕА, ОБИ и мебельный ритейлер Jysk. Свои заводы в России закрыли иностранные производители цемента и бетона (Holcim), строительной техники (Komatsu), лакокрасочных изделий (Hempel); один из мировых лидеров по производству сэндвич-панелей Kingspan, производитель сантехники Geberit и ряд других также приостановили свою деятельность в нашей стране. Положительный момент в связи с санкциями – заполнение освободившегося пространства на российском рынке строительных материалов продукцией из стран Азии, в частности из Китая [3]. Перестройка рынка займет некоторое время, но ситуация с «пустыми полками» в этой сфере все же маловероятна.

Негативное влияние на развитие строительной отрасли в России оказывает также уменьшение иностранных инвестиций.

2. Высокий уровень налогов – приводит к сокращению заказов.

3. Снижение платежеспособности населения. При изучении данного фактора нужно обратить внимание на жилищную проблему. Спрос не может достигнуть пика, если способность населения приобрести жилье достаточно мала. В общем объеме спроса, по оценкам экспертов, он составляет не более 25 %. Таким образом, остальные 75 % – это неудовлетворенный спрос домохозяйств, которые не располагают доходами в объемах, достаточных для приобретения жилья при текущих ценах, в том числе с привлечением кредитных ресурсов.

4. Внесение изменений в нормативно-правовую (законодательную) базу. Например, 1 марта 2022 г. вступили в силу законодательные изменения, касающиеся индивидуального жилищного строительства, градостроительной и разрешительной деятельности, госэкспертизы, энергоэффективности зданий и правил пользования жилыми помещениями.

5. Высокий уровень издержек, связанных с проведением согласований, правовых и иных экспертиз, грамотным оформлением сделок и т.д.

Теперь проанализируем внутренние факторы:

1. Низкий уровень технической вооруженности компаний – техника морально и физически устарела. Строительное оборудование в

значительной степени изношено и не справляется с современными строительными задачами.

Вышеуказанный фактор влияет на конкурентную борьбу среди организаций. Причин такого положения достаточно:

недостижение уровня общемировых трендов развития машиностроения;

недостаточный уровень внедрения инновационных технологий, в том числе интеллектуальных систем управления;

недостаточная универсальность механизмов, совмещенных в одной машине.

2. Применение большинством строительных компаний низкопроизводительных технологий. Приоритет заключается во внедрении новых технологий возведения жилья, создании инновационных строительных материалов и т.д. Кроме того, внедряемые инновации должны быть ориентированы на расширение производственных мощностей и диверсификацию производственной деятельности.

3. Нехватка трудовых ресурсов – инженерных кадров и квалифицированных рабочих. Согласно Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г., потребность в кадрах составляет от 5 до 7 млн работников различных категорий [4].

Существующая система мониторинга состояния рынка труда в строительной отрасли не позволяет своевременно и эффективно прогнозировать востребованные и перспективные направления профессиональной деятельности.

Поднимая тему проблематики строительной отрасли в Российской Федерации, необходимо отметить заключение контрактов согласно Федеральному закону № 44, т.е. распределение государственных и муниципальных строительных заказов путем проведения электронных аукционов. Таким образом, большая часть контрактов заключается на электронных платформах, причем выигрывает та организация, которая в ходе аукциона предлагает наименьшую цену на выполнение указанных в контракте работ. Целью вышеуказанной Стратегии развития является создание к 2035 г. эффективной и высокотехнологичной российской строительной отрасли.

Поскольку технологии идут в ногу со временем, развитие современных идей и новейших технологий можно считать одной из основных задач в области строительства.

Анализ ситуации на современном рынке строительной отрасли позволяет выявить следующие направления развития строительной отрасли России:

- 1) распространение экостроительства, позволяющего существенно сокращать затраты на потребление ресурсов;
- 2) оптимизацию налогообложения строительных компаний с целью снижения налогового бремени;
- 3) совершенствование системы подрядных торгов, которые в настоящее время не дают начинающим строительным компаниям развиваться;
- 4) использование трехмерных моделей строительных объектов при их проектировании и строительстве, которое позволит значительно повысить эффективность строительных работ;
- 5) развитие системы маркетинга, которое будет способствовать более эффективному продвижению строительной продукции, с учетом пожеланий заказчиков и спроса на объекты строительства;
- 6) обеспечение безопасности строительных работ;
- 7) усиление мобильности строительных организаций как важного фактора их конкурентоспособности на отечественном и зарубежном рынках.

В настоящее время строительная отрасль России испытывает ряд трудностей в своем развитии, но в то же время имеются неплохие шансы на повышение ее конкурентоспособности и интеграции в мировой рынок. Для этого необходима разработка и реализация широкой программы мер, направленных на сокращение проблемных точек развития строительства в России и улучшение ее технологического уровня.

Таким образом, в ближайшем будущем развитие строительной отрасли в России будет связано прежде всего с государственной поддержкой строительной отрасли, деятельностью органов государственной власти по созданию благоприятных условий для строительства новых зданий и переселению людей из аварийного и ветхого жилья.

Библиографический список

1. Афанасьев В.А. Научные проблемы экономики строительства: учебное пособие. М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2016. 148 с.
2. Николаев В.П. Маркетинг-менеджмент в строительстве. СПб.: Гуманистика, 2017. 164 с.
3. Западные производители стройматериалов уходят с российского рынка. URL: <http://worldcrisis.ru/crisis/4059072> (дата обращения: 25.11.2022).
4. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года. URL: <http://static.government.ru/media/files/AdmXczBBUGfGNM8tz16r7RkQcsgP3LAm.pdf> (дата обращения: 25.11.2022).

PROBLEMS OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN THE RUSSIAN FEDERATION AND PROSPECTS FOR ITS DEVELOPMENT

A.M. Vishnyakov, N.I. Dyuzhov

***Abstract.** The article is devoted to the study of the situation of the construction industry in Russia at the moment (2022). The paper analyzes possible problems in this area of the economy. The emphasis is placed on the prospects of the construction industry in the Russian Federation and the directions of its development.*

***Keywords:** construction industry, housing, individual housing construction.*

Об авторах:

ВИШНЯКОВ Андрей Михайлович – студент, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: dikiy.zver.99@mail.ru

ДЮЖОВ Никита Игоревич – студент, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: dy13ni07@icloud.com

About the authors:

VISHNYAKOV Andrey Mikhailovich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: dikiy.zver.99@mail.ru

DYUZHNOV Nikita Igorevich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: dy13ni07@icloud.com

УДК 528.088:34

ОШИБКИ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ, И СПОСОБЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ

Е.С. Гамаюнова

© Гамаюнова Е.С., 2023

***Аннотация.** Статья посвящена изучению ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). На основе анализа нормативно-правовой базы и научных публикаций составлена сравнительная характеристика двух групп ошибок. Рассмотрены основные случаи появления реестровых ошибок. Представлены способы*

внесения сведений в ЕГРН и порядок действий при корректировке сведений.

***Ключевые слова:** реестровая ошибка, межевой план, технический план, орган регистрации прав.*

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как системный информационный ресурс в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ выполняет главную роль в систематизации текстовых и графических данных об объектах недвижимости, зарегистрированных правах и ограничениях.

Внесение изменений и корректировок в ЕГРН осуществляется с целью исправления ошибок, допущенных органом регистрации прав при осуществлении процедур государственного кадастрового учета (ГКУ) и государственной регистрации прав (ГРП), а также при ненормативной точности результатов измерений местоположения объектов недвижимости, отсутствии проверок и недостаточной точности приборной базы.

База ЕГРН создана на основе информации органов регистрации и кадастра недвижимости.

В сведениях, уже внесенных в ЕГРН, могут быть допущены ошибки. Такие ошибки встречаются не очень часто, но исключать их нельзя, поэтому целесообразно рассмотреть теоретические аспекты появления ошибок в ЕГРН. Их можно подразделить на технические и реестровые.

В ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ находим определение технической ошибки: «Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости» [1].

Возникновение как реестровых, так и технических ошибок, а также их выявление в условиях современного кадастра существенно влияет на сложившуюся ситуацию в сфере учета и регистрации прав на объекты недвижимости. Такие неточности, как правило, появляются вследствие недосмотра ответственного лица или сбоя в программном обеспечении при внесении записей в реестре недвижимости [2].

Техническая ошибка в данных ЕГРН должна быть исправлена по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней с момента ее обнаружения или по заявлению заинтересованных лиц либо

на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях.

Заявление на исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН может быть подано через многофункциональные центры или направлено по почте в Росреестр. Имеются также электронные ресурсы – сервис на официальном сайте органа регистрации прав и «Личный кабинет правообладателя». Образец (форма) заявления на исправление технической ошибки установлен приказом Министерства экономического развития РФ от 8 декабря 2015 г. № 920. Оплата данной процедуры не предусмотрена законом [3].

Раньше земельные участки не были четко привязаны к координатам, их границы устанавливались с большой погрешностью, и иногда координаты межевых знаков определялись непосредственно по карте, без измерения в натуре. По этой причине во многих случаях земельные участки накладываются друг на друга или фактическое расположение не соответствует сведениям, указанным в реестре.

В ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ реестровая ошибка определяется как воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном указанным федеральным законом [1].

Изучение нормативно-правовой базы и научных публикаций позволяет провести сравнительный анализ двух групп ошибок, представленных в таблице.

Сравнительная характеристика реестровой и технической ошибок [2]

Компонент сопоставления	Реестровая ошибка	Техническая ошибка
1	2	3
Понятие	Ошибка воспроизведения в ЕГРН, которая содержалась в документах, представленных для регистрации объекта недвижимости	Опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка

Окончание таблицы

1	2	3
Основание исправления	Заявление заинтересованного лица; решение регистрирующего органа; решение суда; межведомственное информационное взаимодействие	Заявление заинтересованного лица; решение регистрирующего органа; решение суда; межведомственное информационное взаимодействие
Прекращение, возникновение, переход права собственности	Решается только в судебном порядке	Не связана с переходом права собственности

Реестровые ошибки могут быть допущены:

1) при использовании устаревшего или неисправного оборудования для подготовки технического или межевого плана во время кадастровых работ;

2) неквалифицированным кадастровым инженером, т.е. специалистом, не имеющим достаточного опыта проведения работ или проявляющим небрежность по отношению к данным съемки;

3) исполнителями работ, при том что самим кадастровым инженером не уделено должного внимания проверке представленных ими сведений перед внесением последних в документы;

4) органами ГКУ.

Вышеприведенный перечень не является исчерпывающим, но он включает в себя наиболее распространенные факторы появления такого рода ошибок.

Необходимость внесения корректировок в сведения об объектах недвижимости появляется в следующих случаях:

1) собственник объекта недвижимости сделал перепланировку;

2) планируется строительство объекта на земельном участке;

3) владелец имущества поменял личные данные (например, фамилию или имя);

4) в процессе проверки документов выявились технические или реестровые ошибки и др. [4].

Внесение сведений в ЕГРН осуществляется органом регистрации прав в следующих случаях:

1) при проведении ГКУ и (или) ГРП, т.е. при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, а также о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;

2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия, т.е. при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ и в иных установленных законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;

3) в уведомительном порядке – в случаях внесения в ЕГРН дополнительных сведений, не влекущего за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

Порядок изменения записи в ЕГРН разнообразен. Корректировки могут быть внесены:

1) по заявлению собственника;

2) по инициативе Росреестра (требуется оповещение собственника земельного участка и (или) иного объекта об изменениях);

3) по решению суда.

Чаще всего встречается последний вариант, тогда как корректировка записей по инициативе работников кадастровых палат почти не имеет места на практике. В связи с этим остановимся на личном обращении заявителя в регистрирующий орган с запросом установленной формы.

Порядок действий включает в себя:

1. Подготовку пакета необходимых документов в зависимости от конкретной ситуации.

Чаще всего от граждан требуют удостоверение личности, документы, указывающие на наличие оснований для корректировки данных, акты проведения технических работ, судебное постановление.

2. Подготовку заявления о внесении корректировок.

3. Оплату оказываемой услуги.

4. Получение готовой справки.

Срок исполнения зависит от причины внесения корректировок. Собственник получит обновленную справку через пять дней – при исправлении реестровой ошибки, смене собственника, через три дня – при исправлении технических «помарок», через десять дней – в остальных случаях (например, при перепланировках в объекте недвижимости).

Существуют два порядка устранения реестровой ошибки: внесудебный и судебный. В первом случае собственники смежных земельных участков предпринимают совместные действия по устранению

ошибки. Кадастровым инженером составляется межевой план, где отображаются точные данные, касающиеся участков. Неотъемлемой частью межевого плана является акт согласования границ земельного участка, подписанный согласными правообладателями смежных (соседних) земельных участков в прохождении границ согласно чертежу, размещенному на обратной стороне данного акта.

Второй случай – договориться с соседями не получилось. К сожалению, такой вариант развития событий на практике встречается чаще, так как каждый убежден в том, что его границы участка правильные, а сосед ошибается. Для решения проблемы в судебном порядке необходимо подать исковое заявление об исправлении реестровой ошибки. Сведения о кадастровой ошибке суд получает из двух источников – межевого плана и судебной землеустроительной экспертизы. Межевой план истцу необходимо самостоятельно получить у кадастрового инженера до обращения в суд. Он должен содержать заключение кадастрового инженера о наличии ошибки. Землеустроительная экспертиза назначается судом и выявляет фактические границы спорных земельных участков, а также факт наложения участков. В случае доказанной ошибки суд вынесет решение об удовлетворении иска. Не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, орган регистрации прав направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки.

По истечении шести месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка орган регистрации прав может внести изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя. При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на 5 %. Если же ошибка, содержащаяся в сведениях ЕГРН, не будет исправлена, это может повлечь за собой ряд негативных последствий, в том числе:

- 1) невозможность производить сделки с данным объектом недвижимости;
- 2) некорректное установление порядка пользования недвижимостью;
- 3) завышение сумм налога, проведения сделок с недвижимостью (продажи, аренды, дарения);
- 4) нарушение прав третьих лиц при наложении границ участков друг на друга.

Безусловно, перечень возможных последствий реестровых ошибок может быть существенно расширен. Как показано выше, ошибки в выписке в дальнейшем могут привести к сложностям с совершением сделки, оформлением наследства и др.

На практике возможно возникновение сразу нескольких ошибок, и поэтому в интересах собственника недвижимого имущества, органов кадастрового учета исправление неточностей следует проводить как можно быстрее. Получив выписку из ЕГРН, необходимо внимательно изучить все сведения в ней и сравнить информацию с правоустанавливающими документами.

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 05.12.2022).

2. Ефимов И.Д., Демичева М.Ю. Реестровые ошибки, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), и пути их устранения // Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: сборник научных трудов Всероссийской научно-практической конференции. Тверь: ТвГТУ, 2020. С. 84–90.

3. Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя: Приказ Министерства экономического развития РФ от 08.12.2015 № 920. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195096/ (дата обращения: 09.12.2022).

4. Внесение изменений в ЕГРН – порядок действий для граждан. URL: <https://rosreestr.net/info/vnesenie-izmeneniy-v-egrn-poryadok-deystviy-dly-grajdan> (дата обращения: 03.12.2022).

ERRORS CONTAINED IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE AND WAYS TO ELIMINATE THEM

E.S. Gamayunova

***Abstract.** The article is devoted to the study of errors contained in the Unified State Register of Real Estate. The analysis of the regulatory framework and scientific publications was carried out, which led to the compilation of a comparative characteristic of two groups of errors. The main cases of occurrence of registry errors are considered. The ways of entering information into the USRRE and the procedure for correcting information are presented.*

***Keywords:** registry error, boundary plan, technical plan, rights registration authority.*

Об авторе:

ГАМАЮНОВА Екатерина Сергеевна – магистрант, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: kate-gam@mail.ru

About the author:

GAMAYUNOVA Ekaterina Sergeevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: kate-gam@mail.ru

УДК 621.3.019.34

НАДЕЖНОСТЬ И ВОЗМОЖНОСТЬ БЕЗОТКАЗНОЙ РАБОТЫ ТЕПЛОЭЛЕКТРОСТАНЦИИ

М.К. Гурина, Д.Н. Михайлов

© Гурина М.К., Михайлов Д.Н., 2023

***Аннотация.** Статья посвящена оценке надежности теплоэлектростанции (ТЭС) и возможности ее безотказной работы. Рассмотрены методы оценки надежности и основные задачи при проектировании ТЭС.*

***Ключевые слова:** тепловая электростанция, надежность, тепловая энергия, электроэнергетическая система.*

Для электростанций существует требование по обеспечению непрерывной выработки электроэнергии с постоянным ее потреблением. Электростанция должна работать без перерывов в любое время суток, так как «запасать» электроэнергию заранее невозможно, а отказ системы не

только приведет к большим затратам на ремонт оборудования, но и может повлечь тяжелые последствия на предприятиях с непрерывным режимом работы. Поэтому самой главной задачей электростанции является обеспечение непрерывного электроснабжения потребителей, что возможно только при надежном функционировании оборудования электростанций.

Одним из примеров отказа является Нью-Йоркская авария 1965 г. в США, которая привела к тому, что на территории с населением в 30 млн человек произошел перерыв в подаче энергии на 10 часов. Ущерб составил приблизительно 100 млн долл. 23 сентября 2003 г. практически вся Италия осталась без электроснабжения на сутки. Такие аварии не являются редкостью, во многих случаях случаются из-за отказа вспомогательных элементов и далее могут развиваться в крупную системную аварию. Поэтому основным показателем стабильной работы энергосистемы является ее *надежность*.

Согласно ГОСТ Р 27.102-2021 под надежностью понимается свойство объекта сохранять во времени в установленных пределах значения всех параметров, характеризующих способность объекта выполнять требуемые функции в заданных режимах, условиях применения, стратегиях технического обслуживания, хранения и транспортирования [4].

Надежность теплоэлектростанции (ТЭС) определяется как способность сохранять во времени тепловую и электрическую энергию с заданными параметрами. Отказ в работе ТЭС наносит ущерб потребителю и приводит к потерям прибыли. Поэтому основной задачей является оценка надежности ТЭС.

Оценка надежности включает в себя просчет убытков в случае отказа, а также расчет затрат на резервирование наиболее значимого оборудования системы еще на стадии его проектирования. Согласно приказу Минэнерго № 676 [3] утверждена методика расчета индекса технического состояния оборудования и линий электропередач. Оценка проводится один раз в год для определения технического состояния системы и видов ремонта при несоответствии полученных результатов норме.

На основании данного расчета определяется вероятность отказа оборудования. Однако индекс технического состояния не позволяет перейти к количественным показателям надежности из-за того, что при его расчете учитывают показатели тепловой экономичности и не рассматривают дополнительное оборудование, влияющее на надежность системы ТЭС в целом. Для определения количественных показателей надежности следует представить ТЭС в виде отдельных элементов со своими исходными данными.

Для расчета отказов системы могут использоваться различные методы оценки надежности:

1) аналитические – оценка показателей надежности на ранних этапах проектирования;

2) статические – оценка сложных схем путем статистических исследований;

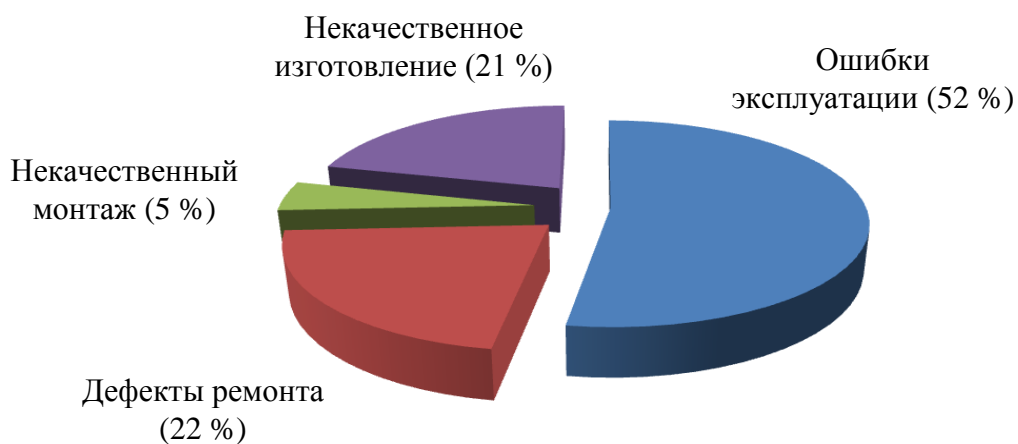
3) экспериментальные – оценка надежности действующего оборудования и учет влияния внешних факторов, приводящих к отказам.

Существует общий логико-вероятностный метод, который объединяет в себе все методы, указанные выше. Количественная оценка надежности рассчитывается на основании теории вероятности. Однако такой расчет представляет собой сложную задачу по причине большого количества элементов и связей между ними. Поскольку произвести его «вручную» трудно, применяются специализированные программные комплексы расчета и моделирования. Например, некоторые комплексы позволяют создавать математические модели и рассчитывать показатели надежности. Программа в автоматическом режиме строит многочлены вероятностных расчетных функций и выводит результаты расчета для дальнейшего использования. Вспомогательные режимы расчетов позволяют получать вероятностные характеристики системы с достаточно высокой точностью, что относится к преимуществам данного программного комплекса. Благодаря использованию программного комплекса можно избежать ошибок, которые вероятны при выполнении расчетов «вручную».

Эксплуатация котлов сопровождается сложными физическими и химическими процессами (такими как горение, теплообмен, коррозия и т.п.), которые определяют показатели надежности котлов.

Отказы в работе автоматической системы регулирования и технологической защиты приводят к отказам теплоэнергетического оборудования, что влечет за собой перебои в подаче электроэнергии.

Распределение отказов оборудования энергетических блоков ТЭС показано на рисунке. Наибольшая повреждаемость обусловлена ошибками эксплуатации. Большая доля отказов связана и с недостаточно высоким качеством ремонта.



Распределение отказов оборудования ТЭС [1]

Как правило, электростанции объединяют в энергосистемы, преимуществами которых являются:

1) возможность наиболее рационального использования энергетических ресурсов путем соответствующего распределения электрических нагрузок ТЭС. Основную нагрузку при этом несут базисные районные станции, работающие на местном топливе;

2) уменьшение резервной мощности, поскольку резерв может быть общим для всей системы. В связи с этим отпадает необходимость в наличии резервных агрегатов на каждой станции, что удешевляет стоимость строительства электростанции;

3) повышение надежности тепло- и электроэнергетики вследствие больших маневренных возможностей в таких энергосистемах.

Таким образом, ТЭС представляют собой важное звено энергосистемы и для их надежной работы необходимо применение современных средств моделирования, проектирования и выполнение точного расчета вероятности отказа системы. Наиболее надежным методом является общий логико-вероятностный метод, который позволяет получить количественные показатели надежности энергосистемы.

Библиографический список

1. Ozlib: портал студенческих и научных материалов. URL: <https://ozlib.com/> (дата обращения: 16.12.2022).

2. Кондратьева О.Е., Боровкова А.М. Оценка надежности ТЭС как важной составляющей безотказной работы энергетической системы // Электроэнергия. Передача и распределение. 2021. № 1 (64). С. 82–86.

3. Беляев С.А., Литвак В.В., Солод С.С. Надежность теплоэнергетического оборудования ТЭС. Томск: НТЛ, 2008. 218 с.

4. ГОСТ Р 27.102-2021. Надежность в технике. Надежность объекта. Термины и определения. М.: Российский институт стандартизации, 2021. 35 с.

5. Об утверждении методики оценки технического состояния основного технологического оборудования и линий электропередачи электрических станций и электрических сетей: Приказ Министерства энергетики РФ от 26.07.2017. № 676. URL: <https://base.garant.ru/71779722/> (дата обращения: 10.01.2023).

6. Можаяев А.С. Общий логико-вероятностный метод автоматизированного структурно-логического моделирования надежности, безопасности и риска сложных систем // Безопасность России: Анализ риска и проблем безопасности. Ч. 1. Основы анализа и регулирования безопасности. М.: МГФ «Знание», 2006. С. 243–294.

RELIABILITY AND THE POSSIBILITY OF TROUBLE-FREE OPERATION OF A TPP

M.K. Gurina, D.N. Mikhailov

***Abstract.** The article is devoted to assessing the reliability of a thermal power plant and the possibility of its trouble-free operation. The methods of reliability assessment and the main tasks in the design of thermal power plants are considered.*

***Keywords:** thermal power plant, reliability, thermal energy, electric power system.*

Об авторах:

ГУРИНА Мария Константиновна – студентка, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: gurina.mash@yandex.ru

МИХАЙЛОВ Дмитрий Николаевич – студент, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: pb.nick@mail.ru

About authors:

GURINA Maria Konstantinovna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: gurina.mash@yandex.ru

MIKHAILOV Dmitry Nikolaevich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: pb.nick@mail.ru

УДК 349.4

К ВОПРОСУ О ВИДАХ ЮРИДИЧЕСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ

В.А. Каширина, В.А. Уварова

© Каширина В.А., Уварова В.А., 2023

***Аннотация.** Статья посвящена изучению видов юридической ответственности за земельные правонарушения: гражданско-правовой, административной, уголовной и дисциплинарной. Проведен анализ проблем, возникающих при исследовании данного вопроса. Указаны меры поддержки деятельности по повышению юридической ответственности за земельные правонарушения в РФ.*

Ключевые слова: земельное правонарушение, юридическая ответственность, земельный участок, охрана земель, земельное право, правонарушитель.

Правовая охрана земель представлена совокупностью юридических норм, направленных на обеспечение рационального использования земли и улучшение ее естественных свойств. Всего этого можно достичь только установлением определенных запретов либо дозволений.

Необходимость юридической охраны земель закреплена в конституционном порядке. В соответствии со ст. 9 Конституции РФ «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов» [1].

Необходимо разобраться с понятием «юридическая ответственность» применительно к земельному законодательству. Юридическая ответственность представляет собой систему принудительных мер, которые могут быть применены к нарушителям земельного права в целях наказания виновных или пресечения и предупреждения правонарушений, а также для восстановления нарушенных прав [2]. Иными словами, земельное правонарушение является деянием, при котором имеет место вина и которое направлено против установленного земельного законодательства.

Различные виды и особенности земельных правонарушений, которые влекут за собой применение юридической ответственности, содержатся в различных нормативно-правовых актах: Земельном (далее – ЗК РФ), Гражданском (далее – ГК РФ), Уголовном кодексах (далее – УК РФ), Кодексе об административных правонарушениях (далее – КОАП РФ) и др.

Проанализировав правонарушения в области земельного законодательства, можно сделать вывод о том, что почти половина из них связана с нарушением экологических требований. В настоящее время состояние земель ухудшается вследствие влияния на окружающую среду антропогенного фактора.

Чтобы привлечь к ответственности лиц, виновных в нарушении земельного законодательства, важно убедиться в наличии оснований и условий юридической ответственности.

Основание ответственности – это наличие закона, правовой нормы, которыми предусмотрен тот или иной вид преступления [2].

Условиями ответственности являются противоправное поведение субъекта, наличие вреда и прямой причинной связи между вредом и деянием, а также установленная вина нарушителя.

Земельное правонарушение характеризуется совокупностью четырех признаков, связанных с наличием объекта и субъекта, а также объективной и субъективной сторон.

Ответственность за нарушение законодательства наступает только при наличии всех вышеуказанных элементов, однако согласно ст. 1079 ГК РФ для привлечения к ответственности предприятий – источников повышенной опасности наличие вины не требуется [3].

При рассмотрении дел, в том числе по нарушению земельного законодательства, состав делится на материальный и формальный.

Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает следующие виды ответственности за нарушение законодательства: гражданско-правовую (ст. 62), административную (ст. 74), уголовную (ст. 74) и дисциплинарную (ст. 75) [4]. Порядок возмещения вреда, причиненного земельными правонарушениями, указан в ст. 76 ЗК РФ.

Соответствующая нормативно-правовая форма «отвечает» за совершение определенного правонарушения: дисциплинарная – за дисциплинарный проступок, административная – за административный проступок, уголовная – за уголовное преступление, гражданско-правовая – за совершение гражданско-правового нарушения. Важно грамотно разграничивать правонарушения.

В соответствии со ст. 14 УК РФ преступлением признается виновно совершенное общественно опасное деяние, запрещенное данным кодексом под угрозой наказания [5]. Уголовное преступление отличается от других рисками, что и отражается на тяжести мер по наказанию правонарушителей.

Определение административного проступка в официальной литературе отсутствует. Однако, изучив ряд источников, можно утверждать, что административный проступок – это деяние, не связанное с выполнением должностных функций или трудовой деятельностью. За такое нарушение виновные лица привлекаются к ответственности специально уполномоченными органами в соответствии с КОАП РФ и другими законодательными актами, предусматривающими такую ответственность [6].

Что касается дисциплинарного проступка, то под ним понимается деяние в виде нарушения трудовой дисциплины, и в отношении работников, совершивших дисциплинарный проступок, меры воздействия применяются руководителем предприятия [6] в соответствии с Трудовым кодексом РФ.

Гражданско-правовая ответственность наступает в случае причинения имущественного ущерба, поэтому в ГК РФ существует понятие имущественной ответственности, которая может носить самостоятельный характер или применяться наряду с уголовной, административной, дисциплинарной ответственностью.

Соответствующие нормы ЗК РФ являются бланкетными, т.е. отсылают к другим нормативным источникам.

Применение рассмотренных выше видов юридической ответственности за нарушение земельного законодательства в каждом конкретном случае зависит от субъекта, обстоятельств и тяжести совершенного правонарушения.

Несмотря на актуальность проблемы выявления земельных правонарушений, в действующем законодательстве Российской Федерации до сих пор отсутствует понятие «земельное правонарушение», что является существенным пробелом.

Анализ учебной литературы, разработанной российскими авторами, также показал отсутствие в них четко сформулированного определения земельного правонарушения. Только в учебном пособии [7] дается следующее определение: «земельное правонарушение – это конкретное действие или бездействие, которое противоречит нормам земельного законодательства». Данное определение, по нашему мнению, является неполным, так как здесь указан всего один признак земельного правонарушения – противоправность.

Исходя из данного определения, мы можем указать объект посягательства – это земельные отношения, т.е. отношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, осуществлением права собственности и иных прав на землю. Объект посягательства должен найти свое отражение в определении земельного правонарушения.

Рассмотрим меры поддержки по развитию деятельности юридической ответственности за земельные правонарушения. Мерами экономического характера являются развитие экономики, модернизация производства и технологий с целью уменьшения вредного воздействия на земли и окружающую среду, государственное финансирование мероприятий по охране и восстановлению земель.

Мерами политического характера можно считать разработку государственных программ, направленных на охрану земель.

Меры организационного характера касаются совершенствования системы государственного регулирования в области охраны и использования земель, структуры государственных органов.

Социально-культурные мероприятия и меры воспитательного характера также имеют профилактическое значение. К ним можно отнести профилактические беседы, диспуты, круглые столы, конференции, проводимые на предприятиях, в организациях и учебных заведениях. Воспитание происходит также под влиянием произведений изобразительного искусства, кино, литературы, средств массовой информации.

Большую роль играют меры правового характера, к которым можно отнести совершенствование земельного законодательства, устранение в нем противоречий и пробелов.

Таким образом, имеющаяся в России система субъектов профилактики земельных правонарушений в целом способна выполнять поставленные перед ней задачи. Успешное предотвращение земельных правонарушений возможно при условии тесной координации работы всех государственных органов и общественных структур.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 10.11.2022).

2. Виды юридической ответственности за земельные правонарушения. URL: <http://gazeta-avangard.ru/poleznaya-informatsiya/vidyi-yuridicheskoy-otvetstvennosti-za-zemelnyie-pravonarusheniya/> (дата обращения: 11.11.2022).

3. Земельное правонарушение как основание возникновения юридической ответственности. URL: <https://studfile.net/preview/1462806/> (дата обращения: 11.11.2022).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 12.11.2022).

5. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 15.11.2022).

6. Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/ (дата обращения: 15.11.2022).

7. Разграничение видов ответственности. URL: <https://studfile.net/preview/1462806/> (дата обращения: 16.11.2022);

8. Земельное право / под ред. Г.В. Чубукова, Н.А. Волковой. М.: Юнити-Дана: Закон и право, 2018. 120 с.

ON THE QUESTION OF THE TYPES OF LEGAL LIABILITY FOR LAND OFFENSES

V.A. Kashirina, V.A. Uvarova

***Abstract.** The article is devoted to the study of the types of legal liability for land offenses: civil, administrative, criminal and disciplinary. The analysis of the problems arising in the study of this issue is carried out. Measures to support activities to increase legal liability for land offenses in the Russian Federation are indicated.*

***Keywords:** land offense, legal liability, land plot, land protection, land law, offender.*

Об авторах:

КАШИРИНА Вероника Александровна – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: mailveroniki@mail.ru

УВАРОВА Виктория Александровна – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: viktoriyauvarova@yandex.ru

About the authors:

KASHIRINA Veronika Aleksandrovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: mailveroniki@mail.ru

UVAROVA Victoria Alexandrovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: viktoriyauvarova@yandex.ru

УДК 332.74

ОФОРМЛЕНИЕ «СТАРОЙ» НЕДВИЖИМОСТИ В СОБСТВЕННОСТЬ ПО УПРОЩЕННОМУ ПОРЯДКУ

М.А. Кербунова

© Кербунова М.А., 2023

***Аннотация.** В статье проводится разъяснение упрощенного порядка оформления права собственности на земельный участок. Актуальность данного вопроса обусловлена продлением срока дачной амнистии до 1 марта 2031 г.*

Ключевые слова: дачная амнистия, земельный участок, недвижимое имущество, Росреестр, жилой или садовый дом.

1 июля 2022 г. вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», продлевающий сроки дачной амнистии и предусматривающий возможность оформления построенных на земельных участках жилых домов, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы [1].

Первым актом, упростившим процедуру оформления прав граждан на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки, является вступивший в силу с 1 сентября 2006 г. Федеральный закон № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (так называемый закон о дачной амнистии) [2].

Дачная амнистия действует в России уже 15 лет и неоднократно продлевалась. В предыдущий раз дачную амнистию продлили в конце 2020 г. до 1 марта 2026 г. Последняя версия закона дает россиянам право узаконить дома на участках под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), а также на землях для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Разберемся в сути проблемы. Права на деревенские дома и земельные участки часто не оформлены вовсе либо в собственности находится только дом, но не участок. Частная собственность на землю в советское время отсутствовала, земля находилась в государственной или муниципальной собственности, а участки для ИЖС и личных подсобных хозяйств предоставлялись на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, а иногда и вовсе без правового титула. Четкие межевые планы и границы таких участков во многих случаях не формировались. Дома на них строились на основании разрешения на строительство, подключались к коммуникациям, при этом допускалась прописка жителей, но право собственности также зачастую не оформлялось. Получилось, что эти дома, а также огороженные участки физически существуют и кому-то принадлежат, но юридически они «подвешены в воздухе»: сложно доказать их принадлежность владельцу, а совершить сделку (подарить, продать, завещать) можно, как правило, лишь с помощью суда, где устанавливается правовой статус таких объектов недвижимости.

По данным Росреестра, за прошедший период дачной амнистией для оформления своих прав воспользовались почти 14 млн граждан. Вместе с тем не все жизненные ситуации за последние 15 лет получили

соответствующее законодательное решение [3]. Так, сохраняются административные препятствия в оформлении прав наследников на земельные участки, предоставленные на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения наследодателям, которые не воспользовались дачной амнистией.

В связи с тем, что земельное законодательство предусматривает постепенное исключение из земельных правоотношений прав пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования, Федеральным законом № 478-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которым предоставленные гражданину до дня вступления в силу ЗК РФ на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельные участки считаются предоставленными на праве собственности. Упрощенным механизмом оформления земельного участка и расположенного на нем жилого дома (построенного до мая 1998 г.) теперь могут воспользоваться и наследники предыдущих владельцев. Для этого наследник, помимо основных документов, должен представить свидетельство о праве на наследство, подтверждающее, что он унаследовал имущество бывшего владельца дома.

Указанные поправки должны также решить проблему с оформлением прав наследников на участки, которые были предоставлены предыдущим хозяевам на праве постоянного (бессрочного) пользования. Закон признает за такими гражданами право собственности на земельные участки независимо от вида разрешенного использования и целевого назначения земли.

Нововведение касается земельных участков, предоставленных гражданам и до 30 октября 2001 г. (дата вступления в силу ЗК РФ). По данным Росреестра, в стране насчитывается не менее 200 тыс. таких земельных участков. Чтобы узаконить право собственности, владельцу такого участка не нужно будет обращаться в Росреестр для приобретения права собственности на него (переоформления прав). Имея на руках документы на землю старого образца о праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, граждане смогут свободно распоряжаться своими земельными участками: продавать, передавать по наследству и пр.

Федеральным законом № 478-ФЗ разрешается вопрос «легализации» построенных на земельных участках жилых домов, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы. В советское время в связи с активным индустриальным развитием (строительством фабрик, заводов и иных крупных инфраструктурных объектов) нередко возникали рабочие

поселки, которые со временем становились самостоятельными населенными пунктами либо поглощались историческими поселениями.

В таких домах, как правило, имелась прописка, к ним подводились коммунальные сети, но, что самое главное, нередки ситуации, когда в таких домах десятилетиями проживает уже несколько поколений граждан.

Вместе с тем учитывая, что на руках у проживающих в таких домах граждан отсутствуют документы, соответствующие требованиям действующего законодательства, либо иные документы, без возможности оформления прав на землю эти граждане лишены и возможности оформления прав на жилые дома.

В связи с этим Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополнен новой ст. 3.8, согласно которой до 1 марта 2031 г. гражданин, использующий для постоянного проживания возведенный до 14 мая 1998 г. жилой дом, который расположен в границах населенного пункта и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствует, имеет право на предоставление в собственность бесплатно находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, который не предоставлен указанному гражданину и на котором расположен данный жилой дом [4].

Определен и перечень документов, необходимых для приобретения гражданами земельных участков, расположенных под такими жилыми домами.

Одновременно устанавливается более продолжительный срок действия дачной амнистии – до 1 марта 2031 г.

Особенности государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, установлены ч. 12 и 13 ст. 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [5]. Федеральным законом № 478-ФЗ в ч. 13 ст. 70 указанного федерального закона вносятся изменения, согласно которым при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет соответствия построенного объекта:

1) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и (или) содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание;

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

Итак, гражданам предоставляются дополнительные возможности оформить в собственность свои старые объекты недвижимости, а именно:

1) свой дом и государственный земельный участок, на котором он расположен, при условии, что дом находится на территории населенного пункта, построен до 14 мая 1998 г. и используется гражданином для постоянного проживания;

2) земельный участок, полученный гражданином до 30 октября 2001 г. на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. С 1 июля 2022 г. эти участки признаются предоставленными на праве собственности;

3) земельный участок, на котором расположен дом, зарегистрированный в собственность до 30 октября 2001 г. (в том числе если этот дом перешел по наследству уже после 30 октября 2001 г.);

4) жилой или садовый дом, который находится на участке, предназначенном для ведения садоводства, ИЖС или личного подсобного хозяйства. Согласно этому правилу дачной амнистии, право собственности на такие дома можно зарегистрировать на основании документов, подтверждающих право на землю, и технического плана дома; разрешение на строительство и ввод объекта в эксплуатацию не требуются.

В 2020 г. правила дачной амнистии были изменены. Был введен переходный период для граждан, которые начали строить дом до 4 августа 2018 г. без получения разрешения на строительство. Он будет действовать до 1 марта 2031 г., и в течение этого времени можно подать документы на оформление дома в собственность, при этом разрешение на начало строительства и ввод дома в эксплуатацию не требуется. После 1 марта 2031 г. оформить права на дом можно будет только в судебном порядке. По мнению авторов законопроекта, это должно мотивировать граждан к возобновлению строительства жилых домов и позволит без лишних сложностей оформить права на строящуюся недвижимость.

Библиографический список

1. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 30.12.2021 № 478-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405468 (дата обращения: 15.10.2022).

2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федеральный закон РФ от 30.06.2006 № 93-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61224/ (дата обращения: 15.10.2022).

3. Земля и доля: когда и насколько продлят дачную амнистию. URL: <https://iz.ru/1223230/natalia-bashlykova/zemlia-i-dolia-kogda-i-na-skolko-prodliat-dachnuiu-amnistiiu> (дата обращения: 25.10.2022).

4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/ (дата обращения: 15.10.2022).

5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 25.10.2022).

REGISTRATION OF «OLD» REAL ESTATE IN OWNERSHIP IN A SIMPLIFIED PROCEDURE

M.A. Kerbunova

***Abstract.** The article explains the simplified procedure for registration of ownership of a land plot. The urgency of this issue is due to the extension of the dacha amnesty until March 1, 2031.*

***Keywords:** dacha amnesty, land plot, real estate, Rosreestr, residential or garden house.*

Об авторе:

КЕРБУНОВА Марина Андреевна – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: marina.kerbunova-98@yandex.ru

About the author:

KERBUNOVA Marina Andreevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: marina.kerbunova-98@yandex.ru

К ВОПРОСУ О СОХРАНЕНИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТВЕРИ

Л.В. Костина

© Костина Л.В., 2023

***Аннотация.** Статья посвящена изучению историко-культурного наследия России на примере города Твери. Выявлены проблемы, возникающие в области охраны и сохранения вышеуказанных объектов, проанализированы их виды. Автором представлен пример объекта культурного наследия – парк «Воксал» в городе Твери и рекомендованы меры по поддержке его состояния.*

***Ключевые слова:** природное и культурное наследие, историческое богатство, градостроительная политика.*

Историко-культурное наследие России – источник формирования и развития человека, общества, этноса, хранилище исторической памяти. Утраты объектов природного и культурного наследия невозможны. В настоящее время происходит осознание высочайшего потенциала культурного наследия, обоснована необходимость его сбережения и эффективного использования как одного из важнейших ресурсов отечественной экономики.

Согласно ч. 3 ст. 44 Конституции Российской Федерации, каждый обязан заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры [1].

В соответствии с Федеральным законом № 273, «объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа Российской Федерации и являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия» [2].

Памятники истории и культуры подразделяются на движимые и недвижимые. К первым относятся археологические находки, документы, книги, произведения искусства, предметы народного быта и т.д. Недвижимые памятники (различные постройки, здания, крупные инженерные сооружения, монументы, произведения садово-паркового искусства и т.п.) располагаются под открытым небом. Недвижимые памятники истории и культуры составляют важную часть национального культурного достояния Российской Федерации. Они являются основным

живым свидетельством развития цивилизации и подлинным отражением традиций [3].

В зависимости от характерных особенностей и специфики их изучения все памятники подразделяются на три группы: памятники археологии, истории, архитектуры и искусства. На практике это деление нередко оказывается условным, поскольку многие памятники выступают как комплексные, т.е. сочетают в себе различные типологические черты. При этом срок, по истечении которого историко-культурное произведение можно считать памятником истории, до сих пор не определен. Некоторые ученые полагают таким сроком 30 лет. Уязвимость данной позиции в том, что требуется специальный ежегодный пересмотр огромного количества различных объектов, что трудноосуществимо. Соответствующий таким объектам термин «памятник современности» вызывает сомнения в связи с тем, что точных хронологических рамок современности не существует.

По видам памятники истории подразделяются на памятники государственного и общественного устройства, производственной и научной деятельности, военной истории и т.д. К историческим памятникам относятся также памятные места выдающихся событий, сохранившие свой исторический облик. Нередко такие памятные места отмечены памятным знаком (обелиском, стелой, мемориальной доской). При этом сам по себе памятный знак историческим памятником не является.

Среди всех памятников истории и культуры в наиболее выгодном положении находятся памятники архитектуры и искусства, в более сложном – памятники археологии: они нередко расхищаются самозванными «археологами». Впрочем, научные раскопки также иногда почти полностью уничтожают археологический памятник, поскольку нарушается порядок и расположение предметов и отдельных их фрагментов. К тому же нередко такой памятник просто рассыпается в руках, гибнет в результате воздействия неблагоприятной среды. И все же необходимость охраны памятников археологии, как и памятников архитектуры и искусства, у большинства людей сомнений не вызывает.

Сложнее обстоит дело с памятниками истории. Главная трудность в выявлении, изучении и охране исторических памятников. Памятники истории, в отличие от памятников архитектуры и искусства, не всегда оказывают непосредственное эмоциональное воздействие на зрителя, при осмотре их не всегда возникает так называемый эффект присутствия, ощущение сопричастности с событием. Такими памятниками могут быть, например, дом, в котором жил известный писатель, или остатки оборонительного сооружения. Только с помощью документов и воспоминаний очевидцев они могут передать атмосферу эпохи, повесть о

людях и событиях того времени. Однако есть и такие памятники истории, смысл и значение которых с первого взгляда понятны каждому – это, например, Петропавловская крепость, Адмиралтейство, Смольный институт в Санкт-Петербурге, Детинец в Великом Новгороде.

Таким образом, далеко не однозначно, но во всех памятниках истории и культуры воплощены традиции поколений, осязаемая связь прошлого с настоящим и вековой опыт. Историко-культурное наследие всегда являлось одним из важнейших средств формирования общественного сознания и совершенствования духовной жизни людей.

В настоящее время в России насчитывается примерно 150 тыс. объектов культурного наследия федерального и регионального значения. Однако в это число не входят выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в том числе памятники археологии.

К сожалению, органы юстиции при регистрации сделок с объектами недвижимости не всегда владеют информацией о том, являются ли эти объекты памятниками истории и культуры или связаны с ними. Поэтому в свидетельствах о праве не фиксируются ограничения в пользовании объектами, что влечет за собой нанесение ущерба памятникам истории и культуры, вплоть до полной их утраты.

Можно констатировать, что значительная часть памятников отечественной истории и культуры уничтожена, находится под угрозой уничтожения или резко снизила свою ценность в результате прямого или косвенного воздействия хозяйственной деятельности человека, а также вследствие недостаточной охраны от разрушительного воздействия природных процессов.

Острота этой ситуации во многом обусловлена резко сократившимся в последнее десятилетие объемом и невысоким качеством работ по поддержанию памятников (включая ремонт, реставрацию и т.п.), все шире распространяющейся их бесхозностью, заметным снижением общей эффективности государственного и общественного контроля в этой сфере, а также снижением финансирования. Только за последние несколько лет было безвозвратно утрачено по меньшей мере 700 недвижимых объектов культурного наследия народов России.

Состояние большинства исторических поселений специалисты также оценивают как близкое к критическому. Этот процесс происходит повсеместно. Особенно заметно он проявляется в отношении деревянных строений. Наиболее остро проблема сохранности объектов культурного наследия стоит в Архангельске, Вологде, Нижнем Новгороде, Казани, Уфе, Ульяновске и ряде других городов.

Требование Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» о необходимости проведения их научной

реставрации с привлечением для ее выполнения квалифицированных специалистов зачастую игнорируется, что приводит к подмене ремонтно-реставрационных работ работами по коренной реконструкции объектов культурного наследия, в том числе связанной со строительством мансард, перепланировкой, возведением новых этажей и пристроек.

Серьезные проблемы сложились и в области выявления, изучения, государственной охраны и сохранения объектов археологического наследия. Сохранение объектов археологического наследия поставлено под угрозу и постоянно увеличивающимся количеством несанкционированных раскопок, охвативших практически все регионы страны. Одной из основных причин процветания «черной археологии» можно считать недостаточно жесткие меры пресечения нарушений и наказания нарушителей, предусмотренные законодательством об охране объектов культурного наследия.

Физическое состояние более половины находящихся под охраной государства памятников истории и культуры страны продолжает ухудшаться. По оценкам экспертов, около 70 % от общего числа памятников нуждаются в принятии срочных мер по спасению их от разрушения, повреждения и уничтожения в результате воздействия различных негативных факторов, особую роль среди которых играют экологические.

Немаловажной является и такая проблема, как загрязнение территории памятников отходами (бытовыми, строительными, промышленными), приводящее к развитию биопоражений строительных конструкций, нарушению отвода поверхностных вод, переувлажнению грунтов, повышению пожароопасности.

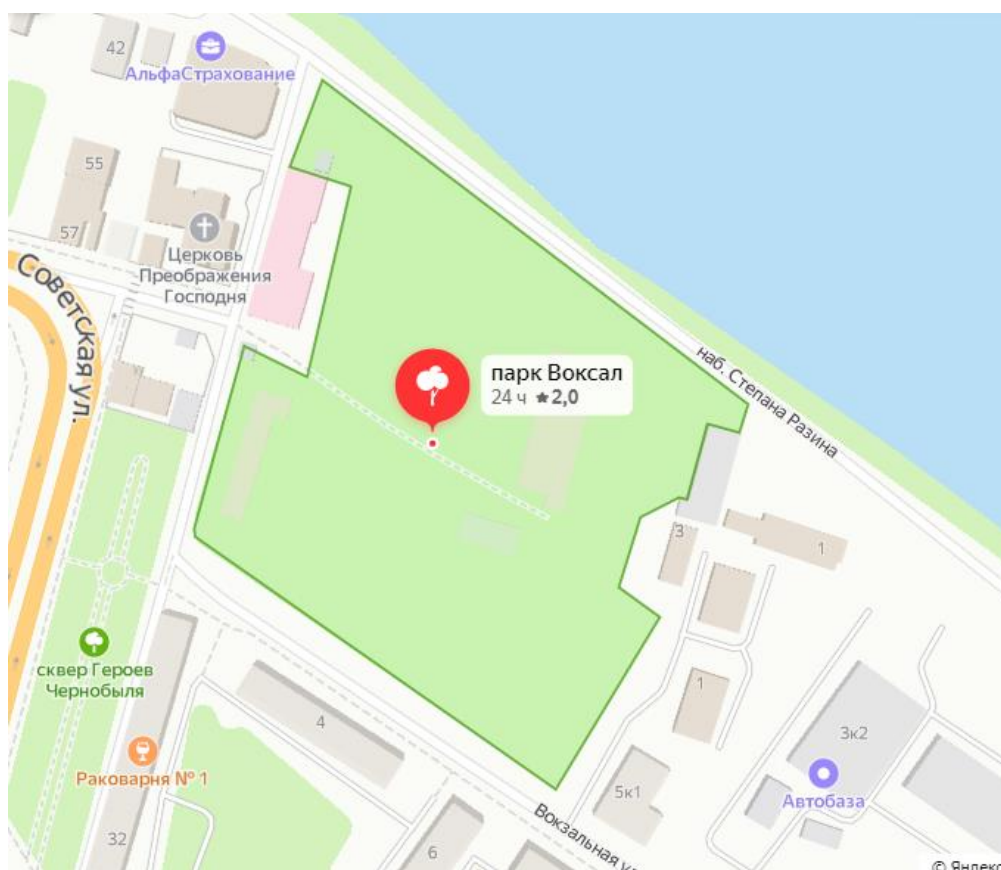
Таким образом, главным необходимым условием обеспечения сохранности объектов культурного наследия в настоящее время является совершенствование государственной политики на основе всестороннего учета состава и состояния объектов культурного наследия, современных социально-экономических условий развития общества, реальных возможностей органов власти, местного самоуправления, общественных и религиозных организаций, изучения особенностей национально-культурных традиций народов Российской Федерации и множества других факторов.

На государственном уровне отсутствует четкая проработанная концепция развития городов. Политика в области охраны памятников является лишь одним из элементов градостроительной политики государства и на федеральном уровне не имеет статуса отдельного приоритетного направления.

Сложность вышеуказанных проблем требует комплексного, системного подхода к их решению и незамедлительных действий по использованию экономических механизмов для защиты культурного наследия.

Кроме того, назрела потребность в разработке и принятии комплекса нормативно-правовых актов, обеспечивающих инвестирование бюджетных и особенно внебюджетных средств в развитие системы охраны объектов культурного наследия. В связи с этим необходимо обеспечить ускоренное развитие туризма, а также благотворительности, поскольку в современном мире важно показать, что российское культурное наследие обеспечивает достойное место страны в постиндустриальном цивилизованном мире.

В Твери эта проблема стоит также остро. Парк «Воксал», известный с XVIII века, – один из старейших парков города. Расположен между улицей Вокзальной (которая по этой причине и получила свое название) и Смоленским переулком, рядом с мечетью и сквером героев Чернобыля (рисунок).



Местоположение парка «Воксал»

Парк был заложен в 1776 г. по распоряжению графа Якова Ефимовича Сиверса, который в то время являлся тверским и новгородским губернатором. В 1810 г. Воксал был реконструирован по проекту Карла Росси. В этом же году в парке состоялся бал, на котором присутствовал император Александр I. В 1779–1785 гг. по проекту архитектора Фридриха Штенгеля здесь построили здание больницы. В 1817–1818 гг. оно было перестроено под театр, который, однако, просуществовал недолго. Вскоре здание было заброшено и пустовало вплоть до 1867 г., когда здесь была открыта губернская больница. Больница располагалась в парке до 2007 г., после чего почти все корпуса, кроме одного, были заброшены. В настоящее время территория и здания находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют серьезных работ по благоустройству. Неудовлетворительному состоянию зданий была посвящена программа Андрея Новичкова «Наступление на наследие», вышедшая в феврале 2016 г.

Парк «Воксал» официально назывался «Комплекс зданий и сооружений Тверской Губернской Земской больницы, больничного сада и фрагментов Воксального сада, 1770-е г.г., 1809–1812 г.г., 1-я пол. – сер. XIX в., 2-я пол. XIX в. – нач. XX в.в.». Относится к выявленным объектам культурного наследия.

Парк планируют преобразовать в современное культурное пространство. Концепция развития территории включает в себя сохранение архитектурного памятника регионального значения и активное вовлечение в современную культурную жизнь города и области, создание объектов для проведения культурно-массовых мероприятий (концертных, музейно-экспозиционных, туристических, образовательных).

Уже готов план мероприятий по благоустройству территории парка, сохранению зданий. Для проведения работ предусмотрено выделение средств из областного бюджета. В настоящее время в парке прошла частичная вырубка аварийно опасных деревьев, часть зданий обнесена баннерной сеткой.

В ближайшее время по периметру объекта установят временное ограждение. В целях соблюдения правопорядка, противопожарного режима территория исторического комплекса будет охраняться круглосуточно, предполагается размещение камер видеонаблюдения.

Студенты Тверского государственного технического университета разработали концепцию благоустройства территории этого одного из старейших городских парков. Они предлагают создать здесь новую систему пешеходных дорожек, фонтан, детскую площадку, лекторий, обновить озеленение и организовать освещение.

Приведенный перечень основных проблем не является исчерпывающим. Вместе с тем важно учитывать, что правовое регулирование может решить только часть проблем, связанных с

сохранением культурного наследия. Мы все должны понимать, что это прежде всего забота общества. Результат зависит от того, насколько оно развито в историко-культурном плане и сознает непреходящую ценность памятников.

Охрана культурного наследия является глобальной проблемой современности, наряду с экологической, демографической и другими проблемами. Культурное наследие представляет собой духовный, экономический и социальный капитал уникальной ценности, служит основанием для национального самосознания, самоуважения, гордости и признания мировым сообществом.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 05.10.2022).

2. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 25.06.2002 № 73-ФЗ (последняя редакция). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (дата обращения: 05.10.2022).

3. Сиволап Т.Е. К вопросу сохранения культурного наследия в России: некоторые аспекты решения проблемы // Имущественные отношения в РФ. 2018. № 7 (178). С. 14–23.

ON THE ISSUE OF THE PRESERVATION OF CULTURAL HERITAGE OBJECTS ON THE EXAMPLE OF TVER

L.V. Kostina

***Abstract.** This article is devoted to the study of the historical and cultural heritage of Russia, and in particular, the city of Tver. The problems arising in the field of protection and preservation of the above-mentioned objects are identified, their types are analyzed. The author presents an example of a monument of history and culture – park «Voxal» in Tver and selected measures to support its condition.*

***Keywords:** natural and cultural heritage, historical wealth, urban planning policy.*

Об авторе:
КОСТИНА Людмила Валерьевна – студентка, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: lkostina1506@mail.ru

About the author:
KOSTINA Lyudmila Valeryevna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lkostina1506@mail.ru

УДК 69:369.8

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ С УЧЕТОМ СОВРЕМЕННЫХ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛОВИЙ

Л.В. Костина

© Костина Л.В., 2023

***Аннотация.** Статья посвящена анализу текущего состояния и перспективам развития строительной отрасли России. В ходе изучения экономической ситуации данной отрасли были рассмотрены основные инструменты реализации Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 г.*

***Ключевые слова:** строительство, стратегия развития строительной отрасли, экономика, Минстрой, жилищная политика.*

Строительство является одной из ключевых отраслей экономики любого государства, в том числе и Российской Федерации. Строительство зачастую рассматривается как один из важных факторов стабильного и устойчивого социально-экономического развития страны. В частности, строительство позволяет на национальном уровне решить жилищную проблему и тем самым повысить материальный и культурный уровень населения [1].

Территория России характеризуется особыми климатическими условиями, в связи с чем существует повышенный интерес к строительной отрасли, основное предназначение которой заключается в улучшении условий среды жизнедеятельности человека. В отечественной экономике строительство традиционно входит в число ведущих отраслей промышленности.

Определить, по какому пути будет развиваться строительство в России, можно на основе анализа положений Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года (далее –

Стратегия), разработанной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ [2]. Необходимость ее разработки обусловили следующие долговременные системные вызовы, перед которыми в настоящее время находятся российская экономика в целом и строительная отрасль в частности:

- новая волна технологических изменений, усиливающая роль инноваций. Формируется новая технологическая база, основанная, в том числе, на использовании цифровых технологий, искусственного интеллекта, био- и нанотехнологий;

- возрастание роли человеческого капитала как основного фактора экономического развития;

- исчерпанность потенциала экспортно-сырьевой модели экономического развития России вследствие неустойчивой конъюнктуры мирового рынка;

- необходимость переориентации финансирования строительства с бюджетного на инвестиционное, включая привлечение средств населения в финансирование жилищного строительства и развитие объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

Указанные системные вызовы отражают как мировые тенденции, так и внутренние барьеры развития [3].

Конечным результатом реализации данной Стратегии должно стать превращение к 2030 г. отечественного строительства в эффективную, конкурентноспособную, высокотехнологичную и открытую отрасль. При этом в основу должна быть положена высокая квалификация трудовых ресурсов, а также возможность и стремление обеспечить устойчивый рост комфортности и безопасности среды жизнедеятельности населения. Из приведенной формулировки следует, что приоритетом в развитии строительной отрасли является ее ориентированность на человека, его нужды и пожелания.

Основными инструментами реализации Стратегии являются государственные программы, в том числе по поддержке отдельных категорий граждан и организации территориального планирования.

На данный момент можно наметить следующие основные направления развития строительной отрасли в России в среднесрочной перспективе:

- совершенствование нормативно-правовой базы в сфере строительства;

- снижение административной нагрузки на застройщиков;

- совершенствование контрактной системы и государственно-частного партнерства в строительстве;

- развитие рынков строительных материалов и строительной техники;

экспорт строительных услуг;
обеспечение эффективного использования земель в целях массового строительства;
создание механизмов комплексного развития территорий городов и сил;
стимулирование строительных компаний к постоянной инновационной деятельности, использованию и разработке новых технологий;
цифровизация строительной отрасли, массовое внедрение информационных технологий и т.д.

Таким образом, в ближайшее время развитие строительства в России будет связано прежде всего с государственной поддержкой отрасли, деятельностью государственных органов по созданию наиболее благоприятных условий для ускорения темпов жилищного строительства и переселения людей из аварийного и ветхого жилья. Строительная отрасль, несмотря на экономические трудности, долгое время является одной из самых стабильных и динамично развивающихся отраслей отечественной экономики.

Строительство представляет собой межотраслевой комплекс, предназначенный для ввода в действие новых, а также для реконструкции, ремонта и технического перевооружения действующих объектов производственного и непроизводственного назначения. Термином «строительная отрасль» обозначают комплексную градостроительную деятельность, включающую в себя подготовку градостроительных решений, территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировку территории, выполнение изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования, в том числе с использованием системы цифровизации, организацию и выполнение строительномонтажных работ с использованием строительных машин и механизмов, а также организацию и проведение мероприятий по отбору исполнителей, подготовке и заключению контрактов, финансовому обеспечению, строительной экспертизе и контролю качества, ценовому и технологическому аудиту, инфраструктурному и коммуникационному обеспечению объектов строительства, в которых участвуют специалисты различного уровня профессиональной подготовки и опыта.

Непосредственное влияние на строительную отрасль оказывает производство строительных материалов, изделий и комплектующих, а также строительной техники (машин и механизмов). Стратегическое планирование в строительной отрасли опирается на взаимное влияние различных модулей и позволяет формировать основные положения Стратегии с учетом всех видов градостроительной деятельности. Стратегия определяет приоритеты и основные направления государственной политики в строительной отрасли Российской Федерации,

задачи, мероприятия и целевые показатели ее развития на период до 2030 г., включая инновационную составляющую.

Характерную особенность России составляет концентрация жилищного строительства в городах-миллионниках и регионах с благоприятными климатическими условиями [4]. Сложившаяся ситуация по использованию земельного фонда и развитию системы расселения страны привела к оттоку населения из многих населенных пунктов и его сверхконцентрации на других территориях страны.

Основными факторами, определяющими направления развития жилищного строительства и жилищной политики, являются:

- снижение доходов населения при одновременном росте коммунальных платежей, формирующее спрос на минималистский формат жилья (малогабаритные квартиры в многоэтажных домах мегаполисов);

- постоянная потребность в улучшении жилищных условий и растущий спрос на малоэтажное жилье;

- дискомфортное и небезопасное для граждан высотное жилищное строительство;

- недостаточная поддержка жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

- проблемы обманутых дольщиков при долевом строительстве;

- «социализация» ипотечного жилищного кредитования, что может впоследствии привести к кризису неплатежеспособности заемщиков;

- неспособность малоимущих собственников оплачивать капитальный ремонт жилья.

Таким образом, можно отметить ряд тенденций в развитии строительной отрасли:

- самофинансирование строительства и эксплуатации жилья населением;

- самокупаемость сферы жилищно-коммунального хозяйства;

- самозащита, саморазвитие бизнеса, саморегулирование деятельности по строительству и эксплуатации жилья;

- недостаточное стимулирование государством привлечения внебюджетных источников (в первую очередь средств населения) в жилищное строительство и соответствующую инфраструктуру.

Все это позволяет обществу предъявлять государству определенные требования: обеспечить цивилизованный оборот денежных средств населения в строительстве, приобретении и эксплуатации жилой недвижимости; вовлекать средства населения в развитие стройиндустрии, строительство социальных объектов, объектов инженерной, дорожной и транспортной инфраструктуры. Отличительная особенность жилищного строительства состоит в том, что строительство жилья в последнее

время осуществляется в отсутствие продуманной градостроительной политики.

Разработка инновационных проектов, нацеленных на выявление и популяризацию достижений в области строительства, является одной из главных задач развития строительной отрасли России (рисунок). Внедрение современных технологий положительно повлияет на себестоимость строительства, рентабельность работ, эксплуатационные характеристики зданий и сооружений и показатели их энергоэффективности [11, с. 22].



Перспективы развития строительной отрасли России

Таким образом, в настоящее время строительная отрасль России испытывает ряд трудностей в своем развитии, но в то же время имеются реальные предпосылки для повышения ее конкурентоспособности и интеграции в мировой рынок. Для этого необходимо разработать и реализовать широкую программу мер, направленных на решение существующих проблем и повышение технологического уровня отрасли в целом.

Библиографический список

1. Адаменко А.А., Инюкин А.Ф., Никифоров Н.В. Анализ развития строительной отрасли Краснодарского края, ее место в экономике региона // Молодой ученый. 2019. № 19. С. 295–296.

2. Стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года. URL: https://nostroy.ru/news_files/2019/08/15/2030%20v.%2005.08.2019.pdf (дата обращения: 16.10.2022).

3. Плиев Х.М. Отраслевые аспекты устойчивого развития строительной отрасли и интеграция факторов устойчивого развития в оценку инвестиционной привлекательности проектов девелопмента недвижимости // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. 2018. № 4. С. 133–136.

4. Ноздрина Н.Н., Шнейдерман И.Н. Качество жизни и жилищные условия населения в крупнейших агломерациях и городах-миллионниках России // Инновационная деятельность: теория и практика. 2019. № 9. С. 14–18.

PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY TAKING INTO ACCOUNT MODERN SOCIAL CONDITIONS

L.V. Kostina

***Abstract.** This article is devoted to the analysis of the current state and prospects of development of the construction industry in Russia. In the course of studying the economic situation of this industry, the main tools for implementing the Development strategies for the construction industry of the Russian Federation until 2030.*

***Keywords:** construction, development strategy of the construction industry, economy, Ministry of Construction, housing policy.*

Об авторе:

КОСТИНА Людмила Валерьевна – студентка, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: lkostina1506@mail.ru

About the author:

KOSTINA Lyudmila Valeryevna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lkostina1506@mail.ru

К ВОПРОСУ ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ПРАВООТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ОГРАНИЧЕНИЯ ОБОРОТОСПОСОБНОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

З.А. Луковников

© Луковников З.А., 2023

Аннотация. В статье рассмотрены особенности системы ограничения оборотоспособности земель в РФ. Уделено внимание определению оборотоспособности земельных участков. Проанализированы основания и порядок ограничения оборотоспособности земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок, оборотоспособность, земельное и гражданское законодательство, собственность, отчуждение земель, сделка.

Частная собственность на землю является наиболее значимым стимулирующим фактором социально-экономического развития современного общества. Проанализируем особенности правоотношений в сфере ограничения оборотоспособности земельных участков в Российской Федерации. Следует отметить, что под оборотом земли в рамках отечественного законодательства понимается наличие возможности заключения различных сделок, допустимость перехода права собственности либо права пользования на участок от одного субъекта права к другому.

В соответствии с п. 5 ст. 129 ГК РФ оборот земли и иных природных ресурсов допускается в той мере, в какой это допускается соответствующими законами. В зависимости от возможности отчуждения прав и перехода к другому лицу земельные участки делятся на три категории: свободные в обороте, изъятые из оборота и ограниченные в обороте [1]. Главное отличие земельных участков, изъятых из оборота, от участков, ограниченных в обороте, заключается в том, что последние могут являться предметом гражданско-правовых сделок.

Оборотоспособность земельных участков регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ), федеральными законами «Об охране окружающей среды» и «Об особо охраняемых природных территориях» и другими нормативно-правовыми актами.

Ограничение оборотоспособности земельных участков означает запрет на те или иные операции с такими участками. Суть ограничений зависит от того, изъят ли такой участок или нет.

Изъятые из оборота участки не могут:

- 1) предоставляться в частную собственность;
- 2) быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

При ограничении оборотоспособности земельные участки не предоставляются в частную собственность. В исключительных случаях, предусмотренных федеральными законами, земля может быть передана в частную собственность даже при ограничении оборотоспособности. В частности, согласно ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме [2].

Основания и порядок ограничения оборотоспособности земельных участков устанавливаются действующим земельным законодательством. В обороте могут быть ограничены только участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. Ограничение оборотоспособности распространяется на земельные участки с особыми характеристиками (например, в пределах особо охраняемых зон, лесного фонда и т.д.).

Рассмотрим варианты ограничения оборотоспособности более подробно.

1. Ограничение оборотоспособности налагают на земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий. При определении ограничения на такие участки следует учитывать, что к особо охраняемым природным территориям (за исключением государственных природных заповедников и национальных парков) относятся природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки и ботанические сады [3]. Законами субъектов РФ могут устанавливаться и иные категории особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения.

2. Оборотоспособность земельного участка ограничивают, если это участок из состава земель лесного фонда, т.е. в этом случае имеет значение, что участок относится к определенной категории земель. Соответственно, объекты лесной инфраструктуры (лесные дороги), созданные арендаторами лесных участков, после того как отпадет

необходимость в них, подлежат сносу, а земли, на которых они располагались, – рекультивации [4].

3. Ограничение оборотоспособности распространяется на земельные участки, в пределах которых расположены государственные или муниципальные водные объекты. Согласно Водному кодексу Российской Федерации (ВК РФ) водный объект – это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима [5]. Выделяются поверхностные (моря, реки, ручьи, каналы, водоемы, болота, родники, гейзеры и др.) и подземные водные объекты. Таким образом, при нахождении на земельном участке поверхностных водных объектов возникает ограничение его оборотоспособности.

4. Действует ограничение в обороте земельных участков, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ; объектами, включенными в Список Всемирного наследия; историко-культурными заповедниками; объектами археологического наследия; музеями-заповедниками. Перечень данных объектов устанавливается федеральными законами, законами субъектов РФ, подзаконными нормативно-правовыми актами.

5. Оборотоспособность земельных участков ограничивается, если они предоставлены для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд.

6. Если участок находится в границах закрытых административно-территориальных образований, на него также распространяется ограничение оборотоспособности.

7. Ограничивается оборотоспособность земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов морского, внутреннего водного или воздушного транспорта; сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства; объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования; автодорог федерального, регионального, межмуниципального или местного значения.

8. Оборотоспособность земельных участков ограничивается, если они заняты объектами космической инфраструктуры, гидротехническими сооружениями.

9. Земельные участки используют с ограниченной оборотоспособностью, если они предоставлены для производства ядовитых веществ, наркотических средств; загрязнены опасными отходами, радиоактивными веществами; подвергались биогенному загрязнению или относятся к иным подвергшимся деградации землям.

10. Правило об ограничении оборотоспособности действует в отношении земельных участков, которые расположены в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд; находятся в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

11. Оборотоспособность земельных участков ограничена, если они расположены в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с ВК РФ; на них находятся пруды, обводненные карьеры в границах территорий общего пользования.

12. Ограничение оборотоспособности действует также в отношении земельных участков, которые относятся к землям сельхозназначения (Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Оборот таких земель основывается на принципах сохранения целевого использования земельных участков, установления максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица. Позиция ряда исследователей состоит в том, что отнесение земель к категории сельскохозяйственного назначения уже ограничивает их оборот в силу земельного законодательства и законодательства об обороте сельхозземель [6]. Таким образом, ограниченными в обороте по смыслу, определяемому гражданским законодательством, являются земли сельскохозяйственного назначения, в том числе пастбища и сельскохозяйственные угодья.

В правоприменительной практике неоднократно поднимался вопрос о конституционности оснований ограничения земельного участка в обороте. Согласно позиции Конституционного Суда РФ, ст. 36 Конституции РФ, гарантируя каждому право иметь землю в частной собственности, одновременно закрепляет, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона, но при этом не конкретизирует условия реализации данного права, которые определяются законодателем в рамках его компетенции. Исходя из данных конституционных предписаний и требования, а также учитывая необходимость обеспечения баланса между общественными интересами и правами частных лиц, законодатель вправе определить условия отчуждения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в частную собственность, а также круг объектов, не подлежащих такому отчуждению.

На сегодняшний день на территории практически всех городских округов и муниципальных образований предоставляется сервис по предварительной проверке на наличие ограничений оборотоспособности земельных участков. Органом, ответственным за предоставление сервиса,

является администрация городского округа или муниципального района, в черте которого находится участок. Для предоставления сервиса администрация использует информацию, содержащуюся в Ведомственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, на основании которой и делается вывод об ограничении оборотоспособности земельного участка. Заявитель предоставляет электронное заявление и документ, удостоверяющий его личность. По желанию заявителя может быть представлена схема расположения участка на кадастровом плане территории. Основания для отказа в приеме заявления и предоставлении сервиса отсутствуют. Результатом предоставления сервиса является получение информационного сообщения об ограничениях оборотоспособности земельного участка (в целях определения вида права, на основании которого возможно последующее обращение за предоставлением земельного участка). Сервисом пользуются бесплатно. Срок предоставления информации составляет два рабочих дня.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что совокупность норм российского законодательства, связанных с регулированием пределов включения земель и земельных участков в гражданский оборот, представляет собой один из значимых институтов земельного права – институт ограничения оборотоспособности.

Таким образом, правоотношения в сфере ограничения оборотоспособности земельных участков можно определить как установленную нормами земельного законодательства совокупность правовых средств, имеющих ограничивающий (лимитирующий) характер (нормы – запреты и нормы – ограничения). Оборотоспособность земельных участков основана прежде всего на охранительной и регулятивной роли российского права и направлена на защиту и охрану значимых публичных целей путем установления пределов включения земельных участков в оборот.

Библиографический список

1. Оборотоспособность земельных участков. URL: <https://landlawfirm.ru/usz/1-5-oborotosposobnost-zemelnyh-uchastkov/> (дата обращения: 17.01.2023).

2. О праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме: Письмо Министерства экономического развития РФ от 19.07.2010 № Д 23-2704. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59903/ (дата обращения: 17.01.2023).

3. Об особо охраняемых природных территориях: Федеральный закон РФ от 14.03.1995 № 33-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6072/ (дата обращения: 17.01.2023).

4. Лесной кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ (дата обращения: 18.01.2023).

5. Водный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/ (дата обращения: 18.01.2023).

6. Астапова Е.В., Вакула А.И. Новеллы законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Юристы-Правоведы. 2016. № 3 (76). С. 72–76.

ON THE QUESTION OF THE SPECIFICS OF LEGAL RELATIONS IN THE FIELD OF LIMITING THE TURNOVER OF LAND PLOTS

Z.A. Lukovnikov

***Abstract.** The article discusses the features of the system of limiting the turnover of land in the Russian Federation. Attention is paid to the definition of turnover of land plots. The grounds and procedure for limiting the turnover of land plots are analyzed.*

***Keywords:** land plot, turnover, land and civil legislation, property, alienation of land, transaction.*

Об авторе:

ЛУКОВНИКОВ Захар Андреевич – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: f.zah@ya.ru

About the author:

LUKOVNIKOV Zakhar Andreevich – Master’s Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: f.zah@ya.ru

ПРИМЕНЕНИЕ КВАДРОКОПТЕРОВ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ

Д.Н. Михайлов, М.К. Гурина

© Михайлов Д.Н., Гурина М.К., 2023

Аннотация. В статье рассматривается внедрение беспилотных летательных аппаратов для повышения эффективности осмотров линий электропередач. Дан сравнительный анализ трудозатрат при осмотре с применением квадрокоптера и классического метода визуального контроля.

Ключевые слова: квадрокоптеры, беспилотные летательные аппараты, электроэнергетика.

В наше время главными задачами электросетевых компаний является реализация мероприятий по повышению эффективности осмотров линий электропередач. Поэтому сейчас интенсивно внедряются технологии обследования воздушных линий электропередачи с использованием беспилотных летательных аппаратов (БПЛА). Таким образом, с применением квадрокоптеров, управляемых с помощью мобильного планшета, можно собрать и обработать информацию о состоянии электрических сетей.

ПАО «Федеральная сетевая компания – Россети» реализовало проект по использованию квадрокоптеров для обследования оборудования. С этой целью компании был предоставлен квадрокоптер, предназначенный для аэросъемки и тепловизионного обследования промышленных объектов с применением высокочастотной системы навигации. Технические характеристики: корпус имеет защиту IP43, что позволяет аппарату летать при осадках и температурах от -20 до $+45$ °С; установленные мощные двигатели с 17-дюймовыми винтами дают ему возможность совершать вылеты даже при сильном ветре (до 12 м/с); преимуществами данной модели являются также дальность полета (7 км) и грузоподъемность (2 кг).

Эта модель является одной из самых безопасных. Имеет встроенный приемник, который сообщает пилоту о воздушных судах, находящихся поблизости. Квадрокоптер имеет высокоточную систему навигации и позиционирования, а также функцию предотвращения столкновений. Имеются две антенны, благодаря которым аппарат получает более точную

информацию о курсе и лучше функционирует вблизи линий электропередач, где присутствуют магнитные помехи.

Россети уже на протяжении более трех лет используют квадрокоптеры с камерами (рис. 1) [1].



Рис. 1. Квадрокоптер

На таких квадрокоптерах было выполнено много вылетов, во время которых проводились осмотры линий электропередачи, где имелаась вероятность повреждений, а также осмотры для оценки качества работ подрядных организаций. При помощи БПЛА своевременно выявляются и устраняются различные дефекты. Кроме того, квадрокоптеры используются в труднодоступных местах для выполнения верховых осмотров при паводках и аварийных ситуациях (рис. 2).

Применение квадрокоптеров повышает эффективность решения многих задач, уменьшает продолжительность поиска и устранения повреждений на линиях электропередачи и, следовательно, сокращает затраты на все эти процессы.

Эффективность классических методов визуального контроля снижается, так как множество линий электропередачи находится в заболоченной местности, труднодоступных горных и лесных массивах.

Благодаря квадрокоптерам, это сделать намного легче и дефекты могут быть устранены на ранних стадиях.



Рис. 2. Верховой осмотр с помощью квадрокоптера [1]

Сравнительный анализ трудозатрат при осмотре с применением квадрокоптера и без него представлен в таблице [1].

Трудозатраты при осмотре линий электропередачи

Описание	Метод	
	Классический	С применением БПЛА
1	2	3
Состав бригады	4 чел.	2 чел.
Время выполнения работ	5 дней	1 день
Оборудование	Привязки страховочные профессиональные, необходимое снаряжение для подъема на металлическую опору	Квадрокоптер; полезная нагрузка: цифровая камера, тепловизор

1	2	3
Условия выполнения работ	Вывод воздушных линий в ремонт; уменьшение надежности энергоузла; риск потери потребителей; наличие слепых зон; износ металлоконструкций болтовых или сварных соединений; опасные факторы (риск падения с высоты)	Вывод воздушных линий в ремонт не требуется; возможно обследование мест, недоступных при использовании классического метода; отсутствует риск падения с высоты
Выводы	Менее эффективен, часть оборудования линий остается необследованной	Отличается быстротой, безопасностью, высоким качеством выполняемых работ

Для сбора информации применяется аэрофотосъемка в видимом и ИК-диапазоне с высоким разрешением.

Для того чтобы управлять квадрокоптером, необходимо пройти обучение по программе «Оператор беспилотных летательных аппаратов» и сдать все необходимые экзамены.

В комплекте с БПЛА поставляются два аккумулятора. При полной загрузке аппарата, с камерой и тепловизором, он может находиться в воздухе 20 минут и осмотреть за это время 4–5 опор, после чего аккумулятор разряжается. Для его полного заряда потребуется приблизительно 2 часа, что снижает эффективность проведения осмотров. С учетом этого необходимо закупать большее количество аккумуляторных батарей и зарядных станций к ним.

Применение квадрокоптеров на предприятиях электротехнического комплекса позволит снизить себестоимость проведения ежегодных периодических осмотров воздушных линий электропередачи и сократить время этих осмотров.

Кроме того, могут быть обеспечены дополнительные осмотры в пожароопасный период, в грозы и при обледенении воздушных линий электропередачи.

Для регулярного использования квадрокоптеров и повышения эффективности их использования необходимо оснащать подразделения

соответствующим оборудованием и обучать специалистов более широкого профиля [1, 2].

Библиографический список

1. Электроэнергия. Передача и распределение: ежеквартальный спецвыпуск № 4 (23), декабрь 2021. URL: <https://eepir.ru/> (дата обращения: 06.02.2023).

2. Отчеты ПАО «Россети». URL: <https://rosseti.ru> (дата обращения: 06.02.2023).

THE USE OF QUADROCOPTERS IN THE OPERATION OF ELECTRICAL NETWORKS

D.N. Mikhailov, M.K. Gurina

***Abstract.** This article discusses the introduction of unmanned aerial vehicles to improve the efficiency of inspections of power lines. A comparative analysis of labor costs during inspection using a quadrocopter and the classical method of visual inspection is given.*

***Keywords:** quadrocopters, unmanned aerial vehicles, electric power industry.*

Об авторах:

МИХАЙЛОВ Дмитрий Николаевич – студент, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: pb.nick@mail.ru

ГУРИНА Мария Константиновна – студентка, Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: gurina.mash@yandex.ru

About the authors:

MIKHAILOV Dmitry Nikolaevich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: pb.nick@mail.ru

GURINA Maria Konstantinovna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: gurina.mash@yandex.ru

**ОСОБЕННОСТИ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН
В СВЯЗИ С ОБРАЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

А.Д. Никитина, В.В. Никитин

© Никитина А.Д., Никитин В.В., 2023

***Аннотация.** В статье рассматривается необходимость, порядок, особенности внесения сведений в ЕГРН в связи с образованием объекта капитального строительства.*

***Ключевые слова:** объект капитального строительства, учет, регистрация, объект, недвижимост.*

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) содержит достоверные систематизированные сведения об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иные установленные сведения.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 20 октября 2022 г.) «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 декабря 2022 г.) определяет особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости в случае образования двух и более объектов недвижимости вследствие раздела объекта недвижимости; объединения объектов недвижимости; перепланировки помещений; изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест.

Отметим, что при разделе машино-мест или при изменении границ между смежными машино-местами не допускается образование машино-места площадью, не соответствующей установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально допустимым размерам машино-места.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

(ред. от 20 октября 2022 г.) «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 декабря 2022 г.).

При прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированное в ЕГРН, государственная регистрация права в отношении всех помещений, машино-мест в таких здании, сооружении осуществляется одновременно, при этом с государственного кадастрового учета такие здание, сооружение не снимаются.

В случае если все помещения и машино-места в здании, сооружении находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на такие здание, сооружение.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав необходимы следующие документы:

1) соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности (при объединении объектов недвижимости, находящихся в собственности разных лиц);

2) соглашение о разделе объекта недвижимости (при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц);

3) соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на объект недвижимого имущества;

4) судебное решение, если образование объектов недвижимости осуществляется на основании такого судебного решения;

5) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

6) соглашение или решение о перераспределении земельных участков;

7) схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

8) решение о безвозмездной передаче земельного участка, находящегося в федеральной собственности и подлежащего образованию, в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность;

9) правоустанавливающий документ на исходный или измененный объект недвижимости, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в ЕГРН;

10) письменное согласие третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие является обязательным в соответствии с федеральным законом;

11) проект межевания территории в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации;

12) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте;

13) проектная документация лесных участков, если образование земельных участков осуществлено в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации;

14) проект межевания земельного участка, утвержденный решением общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения либо утвержденный собственником земельной доли (земельных долей);

15) перечень договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства;

16) иной документ, на основании которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется образование земельных участков и иных объектов недвижимости.

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в результате объединения объектов недвижимости или перераспределения объектов недвижимости, находящихся в собственности одного лица, раздела объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица, выдела земельного участка в счет земельной доли на основании решения собственника земельной доли является соответствующее заявление такого лица о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, а также перечисленные выше документы.

В случае если в отношении исходного объекта недвижимости в ЕГРН зарегистрированы ограничения прав и обременения, на основании заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости и одновременно с такими государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав осуществляются:

1) государственная регистрация ограничений прав и обременений образуемых объектов недвижимости;

2) государственная регистрация прекращения ограничений прав и обременений исходных объектов недвижимости.

Отсутствие государственной регистрации права в ЕГРН на исходный объект недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости.

Таким образом, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав при образовании объекта капитального строительства имеют множество особенностей, которые должны учитываться при внесении сведений в ЕГРН.

Вновь созданный объект права должен быть зарегистрирован, так как государственная регистрация в ЕГРН является единственным доказательством его существования.

Если регистрация права или аренды объекта не осуществлена, по истечении пяти лет со дня постановки он будет снят (исключен) органом кадастрового учета.

В случае разрушения здания, сооружения, т.е. прекращения его существования, собственник может самостоятельно обратиться с заявлением об исключении объекта из реестра недвижимости.

На сегодняшний день ЕГРН является единственной официальной базой, содержащей актуальную информацию об объектах недвижимости. Сведения, внесенные в ЕГРН, могут понадобиться при продаже недвижимости или для подтверждения существования объекта с определенными характеристиками. Поэтому необходимо своевременно подавать документы на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Узнать, внесены ли сведения о недвижимости в ЕГРН, можно с помощью:

электронных сервисов Росреестра и Федеральной кадастровой палаты;
единого портала государственных и муниципальных услуг;
многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг.

Распечатать выписку можно самостоятельно, причем неограниченное количество раз. Выписка заверяется электронной подписью, что делает ее юридически равнозначной бумажному варианту.

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2022). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 06.01.2023).

2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 06.01.2023).

3. Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы:

Постановление Правительства РФ от 24.11.2016 № 1240. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_207750/ (дата обращения: 06.01.2023).

4. Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости: Приказ Росреестра от 08.04.2021 № П/0149. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383887/ (дата обращения: 06.01.2023).

5. Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке: Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_395138/2ff7a8c72de3994f30496a0ccb1ddafdaddf518/ (дата обращения: 06.01.2023).

6. Разъяснение Росреестра по вопросу, касающемуся внесения в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования ОКС, а также об изменении, исключении сведений о его наименовании: Письмо Росреестра от 03.08.2022 № 14-6689-ТГ/22. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_378852/ (дата обращения: 06.01.2023).

7. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр). Официальный сайт. URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 06.01.2023).

8. Петрицик Е.Н. Территориальное планирование: учебник. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2018. URL: https://mx3.urait.ru/uploads/pdf_review/A7690846-C816-4A47-9F4D-C61DCCEFE752.pdf (дата обращения: 06.01.2023).

9. Слезко В.В., Слезко Е.В. Землеустройство и управление землепользованием: учебное пособие. М.: НИЦ «ИНФРА-М», 2020. URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=351012> (дата обращения: 06.01.2023).

FEATURES OF ENTERING INFORMATION INTO THE USRN IN CONNECTION WITH THE FORMATION OF A CAPITAL CONSTRUCTION OBJECT

A.D. Nikitina, V.V. Nikitin

Abstract. The article discusses the necessity, procedure, and features of entering information into the USRN in connection with the formation of a capital construction object.

Keywords: *the object of capital construction, registration, accounting, object, real estate.*

Об авторах:

НИКИТИНА Александра Дмитриевна – студентка, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

НИКИТИН Виктор Владимирович – студент, Тверской государственной университет, Тверь. E-mail: vnikitin0002@gmail.com

About the authors:

NIKITINA Alexandra Dmitrievna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

NIKITIN Viktor Vladimirovich – Student, Tver State University, Tver. E-mail: vnikitin0002@gmail.com

УДК 330.332:342.5

**АНАЛИЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ,
РЕГЛАМЕНТИРУЮЩЕЙ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОДДЕРЖКИ
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
СО СТОРОНЫ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ**

А.Д. Никитина, В.В. Никитин

© Никитина А.Д., Никитин В.В., 2023

***Аннотация.** Статья посвящена анализу нормативно-правовой базы, регламентирующей обеспечение поддержки инвестиционных проектов со стороны региональных органов власти. Рассмотрен мультифункциональный характер нормативно-правового регулирования реализации региональных инвестиционных проектов.*

***Ключевые слова:** инвестиции, проект, территория, государство, инструмент, база, бюджет.*

Нормативно-правовое регулирование играет важную роль в государственном регулировании инвестиционной деятельности, формируя систему норм права, которые определяют порядок осуществления и управления инвестиционными процессами.

Государство выступает в качестве полноценного участника инвестиционной деятельности и является регулятором в этой сфере.

К инструментам, которые применяются для реализации нормативно-правового регулирования инвестиционных проектов, относят:

- законы и иные правовые акты;
- инструктивные документы;
- методические рекомендации, разработанные органами власти.

Нормативно-правовая база образует правовое пространство, которое функционирует и развивается в сфере реализации инвестиционных проектов в интересах развития территорий.

Нормативно-правовое регулирование реализации инвестиционных проектов носит мультифункциональный характер и включает в себя федеральное и региональное законодательство в данной области.

Отметим, что право на получение информации закреплено в ст. 24 и 29 Конституции Российской Федерации. «Органы государственной власти и органы местного самоуправления, их должностные лица обязаны обеспечить каждому возможность ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими его права и свободы, если иное не предусмотрено законом» [1].

Необходимо проанализировать прежде всего соответствующие федеральные нормативно-правовые акты, к которым относятся:

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации (БК РФ) от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ (ред. от 4 ноября 2022 г.). В ст. 6 бюджетные инвестиции определяются как бюджетные средства, направляемые на создание или увеличение за счет средств бюджета стоимости государственного (муниципального) имущества [3].

Статья 79 БК РФ посвящена государственным (муниципальным) бюджетным инвестициям в форме капитальных вложений в объекты недвижимого имущества, включенного в состав государственной (муниципальной) собственности.

Статья 179.1 содержит информацию о реализации федеральной адресной инвестиционной программы, в соответствии с которой осуществляется также предоставление из федерального бюджета:

субсидий на софинансирование капитальных вложений в объекты капитального строительства государственной собственности субъектов Российской Федерации (муниципальной собственности);

бюджетных инвестиций юридическим лицам, не являющимся государственными (муниципальными) учреждениями и государственными (муниципальными) унитарными предприятиями;

субсидий юридическим лицам, 100 % акций (долей) которых принадлежит Российской Федерации, на осуществление капитальных вложений в объекты капитального строительства, находящиеся в собственности указанных юридических лиц, и (или) на приобретение ими объектов недвижимого имущества;

субсидий государственным корпорациям (компаниям), публично-правовым компаниям, включая субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации, на осуществление капитальных вложений в объекты капитального строительства, находящиеся в собственности указанных государственных корпораций (компаний), публично-правовых компаний [3].

2. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ (последняя редакция) – определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации, а также устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности [4].

Субъектами инвестиционной деятельности являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица. Субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух и более субъектов, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемыми между ними.

3. Федеральный закон «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ (последняя редакция). Особые экономические зоны (ОЭЗ) формируются в рамках проектов по привлечению прямых инвестиций в приоритетные виды экономической деятельности. На территории ОЭЗ действует льготный режим предпринимательской деятельности, а также может применяться процедура свободной таможенной зоны.

Решение о создании ОЭЗ утверждается Правительством Российской Федерации на основе заявки, подготовленной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Особые экономические зоны создаются на 49 лет в целях развития экономики регионов и привлечения прямых российских и иностранных инвестиций в приоритетные виды экономической деятельности.

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2008 г. № 510 (ред. от 5 ноября 2022 г.) «О Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации».

Правительственная комиссия образована для контроля за осуществлением иностранных инвестиций. Основными ее задачами являются предварительное согласование сделок, влекущих за собой установление контроля иностранного инвестора или группы лиц, в которую входит иностранный инвестор, над хозяйственными обществами, имеющими стратегическое значение, а также согласование установления

контроля иностранного инвестора или группы лиц над хозяйственными обществами, имеющими стратегическое значение, либо отказ в данном согласовании.

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 февраля 2018 г. № 190 (ред. от 24 октября 2022 г.) «О приоритетных инвестиционных проектах в области освоения лесов и об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (вместе с «Положением о подготовке и утверждении перечня приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов») – содержит перечень приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов.

К инвестиционным относятся проекты:

а) по модернизации объектов лесоперерабатывающей инфраструктуры, включая переработку древесных отходов, в том числе в биоэнергетических целях, с минимальным объемом капитальных вложений не менее 500 млн руб.;

б) по созданию объектов лесной и лесоперерабатывающей инфраструктуры, включая переработку древесных отходов, в том числе в биоэнергетических целях (при этом объем капитальных вложений, направленных на создание объектов лесной инфраструктуры, не должен превышать 20 % общего объема капитальных вложений), с минимальным объемом капитальных вложений не менее 750 млн руб.

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2010 г. № 716 (ред. от 26 июля 2022 г.) «Об утверждении Правил формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы» – определяет порядок формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы, а также порядок формирования и ведения информационного ресурса федеральной адресной инвестиционной программы.

7. Приказ Минэкономразвития России от 8 декабря 2021 г. № 737 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2021 г. № 591 «О системе поддержки новых инвестиционных проектов в субъектах Российской Федерации (“Региональный инвестиционный стандарт”))» – содержит методические рекомендации по формированию инвестиционной карты субъекта Российской Федерации и внедрению свода инвестиционных правил субъекта Российской Федерации.

На региональном уровне для поддержки инвестиционных проектов могут быть приняты нормативно-правовые акты, ориентированные на предложенные Агентством стратегических инициатив модели, опирающиеся на Региональный инвестиционный стандарт. Покажем это на примере Липецкой области [8]:

Модель	Нормативно-правовые акты
Инвестиционная декларация Липецкой области	Распоряжение Правительства Липецкой области «Об утверждении инвестиционной декларации Липецкой области» от 20 октября 2022 г. № 423-р с приложением «Инвестиционная декларация Липецкой области»
Агентство инвестиционного развития	Устав «Агентства инвестиционного развития Липецкой области»
Инвестиционный комитет	<p>1. Распоряжение Липецкой области от 4 апреля 2012 г. № 108-р «О совете (организационном штабе) по улучшению инвестиционного климата и содействию развитию конкуренции в Липецкой области».</p> <p>2. Распоряжение Липецкой области от 28 марта 2022 г. № 173-р «О внесении изменений в распоряжение администрации Липецкой области».</p> <p>3. Положение «Об инвестиционном комитете»</p>
Технологическое присоединение к инженерным сетям	<p>1. Подключение к сетям водоснабжения и водоотведения: 1.1. Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2021 г. № 2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения). 1.2. Закон от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».</p> <p>2. Подключение к сетям газоснабжения: 2.1. Постановление Правительства РФ от 13 сентября 2021 г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения».</p> <p>3. Подключение к сетям теплоснабжения: 3.1. Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2021 г. № 2115</p> <p>4. Подключение к сетям электроснабжения: 4.1. Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям»</p>

Липецкая область расположена в центральной части европейской территории России на пересечении важнейших транспортных магистралей страны, в 500 км к югу от Москвы, и граничит с Воронежской, Курской, Орловской, Тульской, Рязанской, Тамбовской областями. Регион относится к Центральному федеральному округу. В национальном инвестиционном рейтинге (АСИ) в 2022 г. область заняла 9-е место. Согласно данным рейтингового агентства RAEX, сейчас наблюдается минимальный риск инвестирования в Российской Федерации за 15 лет [8]. Область входит в список регионов с лучшими практиками реализации Регионального инвестиционного стандарта – ключевого проекта Агентства стратегических инициатив.

Тверская область не имеет принятых нормативно-правовых актов, ориентированных на предложенный Агентством стратегических инициатив Региональный инвестиционный стандарт.

К нормативно-правовым актам, принятым в рамках собственных полномочий, которые регламентируют процесс поддержки реализации инвестиционных проектов в Тверской области, относятся:

1. Закон Тверской области от 6 июня 2008 г. № 67-ЗО «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Тверской области» (принят Законодательным собранием Тверской области 22 мая 2008 г.) – устанавливает виды государственной поддержки инвестиционной деятельности, которая осуществляется в форме капитальных вложений.

Порядок оказания поддержки направлен на развитие инвестиционной деятельности, обеспечение защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности вне зависимости от их организационно-правовых форм.

2. Постановление Правительства Тверской области от 22 ноября 2017 г. № 393-пп «О проведении проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств областного бюджета Тверской области, направляемых на капитальные вложения» – регламентирует процедуру проведения проверки инвестиционных проектов, предусматривающих:

строительство, реконструкцию, в том числе с элементами реставрации;

техническое перевооружение объектов капитального строительства; приобретение объектов недвижимого имущества, финансовое обеспечение которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств областного бюджета Тверской области.

3. Постановление Правительства Тверской области от 27 октября 2017 г. № 371-пп «О Порядке предоставления субсидий из областного бюджета Тверской области юридическим лицам, реализующим на территории Тверской области инвестиционные проекты» – регулирует

отношения, связанные с предоставлением из областного бюджета Тверской области субсидий юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений), реализующим на территории Тверской области инвестиционные проекты в соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации».

4. Постановление Правительства Тверской области от 21 июня 2017 г. № 200-пп «Об Инвестиционно-экспертном совете при Правительстве Тверской области». Совет является постоянно действующим коллегиальным консультативно-совещательным органом при Правительстве Тверской области, образованным с целью осуществления единой инвестиционной политики в Тверской области, активизации инвестиционной деятельности и улучшения инвестиционного климата в регионе.

5. Распоряжение Правительства Тверской области от 7 ноября 2022 г. № 1222-рп «О прогнозе социально-экономического развития Тверской области на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов».

Прогноз отражает информацию об основных тенденциях развития мировой экономики, результатов комплексного анализа экономических и социальных процессов в регионе.

Таким образом, на законодательном уровне в Российской Федерации осуществляется нормативное регулирование правовой базы, регламентирующей обеспечение поддержки инвестиционных проектов, значимых для развития территории, при этом одним из инструментов инвестиционной политики регионов, направленной на улучшение инвестиционного климата, выступает законодательная деятельность.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 05.01.2023).

2. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1961/ (дата обращения: 05.01.2023).

3. Бюджетный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 31.07.1998 № 145-ФЗ (ред. от 04.11.2022). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19702/ (дата обращения: 05.01.2023).

4. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федеральный закон

от 25.02.1999 № 39-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22142/ (дата обращения: 05.01.2023).

5. Министерство экономического развития Тверской области: официальный сайт. URL: <https://минэконом.тверскаяобласть.рф/> (дата обращения: 05.01.2023).

6. Инвестиционный портал Тверской области: официальный сайт. URL: <https://tverinvest.ru/supports/> (дата обращения: 05.01.2023).

7. Управление экономического развития Липецкой области: официальный сайт. URL: <https://экономика.липецкаяобласть.рф/?С=М%3ВО%3ДА> (дата обращения: 05.01.2023).

8. Инвестиционный портал Липецкой области: официальный сайт. URL: <http://investinlipetsk.ru> (дата обращения: 05.01.2023).

9. Инвестиционный проект и инвестиционный процесс. URL: <https://studfile.net/preview/3994049/page:2/> (дата обращения: 05.01.2023).

10. Агентство стратегических инициатив: официальный сайт. URL: <https://old.asi.ru/investclimate/standard/> (дата обращения: 05.01.2023).

ANALYSIS OF THE REGULATORY FRAMEWORK GOVERNING THE PROVISION OF SUPPORT FOR INVESTMENT PROJECTS BY REGIONAL AUTHORITIES

A.D. Nikitina, V.V. Nikitin

***Abstract.** The article is devoted to the analysis of the regulatory framework regulating the provision of support for investment projects by regional authorities. The multifunctional nature of the regulatory and legal regulation of the implementation of regional investment projects is considered.*

***Keywords:** investment, project, territory, state, instrument, base, budget.*

Об авторах:

НИКИТИНА Александра Дмитриевна – студентка, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

НИКИТИН Виктор Владимирович – студент, Тверской государственного университета, Тверь. E-mail: vnikitin0002@gmail.com

About the authors:

NIKITINA Alexandra Dmitrievna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

NIKITIN Viktor Vladimirovich – Student, Tver State University, Tver. E-mail: vnikitin0002@gmail.com

ПОНЯТИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ КЛАССИФИКАЦИЯ

А.Д. Никитина, В.В. Никитин

© Никитина А.Д., Никитин В.В., 2023

Аннотация. В статье исследуется понятие «объект капитального строительства». Рассмотрены виды объектов капитального строительства, типы капитальных строений, виды объектов незавершенного строительства. Приведена классификация зданий по их функциональному назначению.

Ключевые слова: объект капитального строительства, здание, сооружение, строение, объект незавершенного строительства.

Определение объекта капитального строительства сформулировано в Градостроительном кодексе Российской Федерации в п. 10 ст. 1: «Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка» [1].

Виды объектов капитального строительства [1]:

- 1) здания;
- 2) строения;
- 3) сооружения;
- 4) объекты незавершенного строительства.

Таким образом, под объектом капитального строительства понимается объект, строительство которого не закончено и для которого необходим заглубленный фундамент. Другими словами, с момента закладки фундамента до ввода здания в эксплуатацию оно считается объектом капитального строительства, после ввода в эксплуатацию и регистрации дом или сооружение становится капитальным строением.

Капитальные строения – это готовые жилые и нежилые здания, сооружения, возводимые на капитальном фундаменте и неотделимо связанные с земельным участком, на котором стоят. Капитальную конструкцию нельзя демонтировать и перенести на другой участок, не нарушив ее характеристики [9].

Типы капитальных объектов, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 87 от 16 февраля 2008 г.:

- 1) производственные;
- 2) непроизводственные;
- 3) линейные.

Производственные объекты капитального строительства – это постройки, в которых расположены производственные цеха, линии и сопутствующие им объекты, а также оборонные сооружения.

Непроизводственные объекты – это частные и многоквартирные жилые дома, постройки коммунальной сферы и социально-культурного назначения.

К линейным объектам относятся водопроводная, канализационная, газопроводная и другие инженерные сети, линии электропередач, пути сообщения и прилегающие к ним объекты (тоннели, мосты).

Основными признаками объектов капитального строительства являются:

прочная связь объекта с землей и наличие заглубленного фундамента;

невозможность перемещения объекта без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;

наличие стационарных коммуникаций;

длительный срок эксплуатации.

*Соотношение понятий «недвижимость»
и «объект капитального строительства»*

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [3].

Понятие «объект недвижимости» не тождественно понятию «объект капитального строительства». Первый может и не быть объектом капитального строительства, равно как и второй не всегда может считаться недвижимым имуществом. Например, жилой дом или здание являются объектами недвижимости и объектами капитального строительства в соответствии с п. 10 ст. 1 ГрК РФ, ч. 1 ст. 130 ГК РФ (созданы в результате строительства, имеется прочная связь с землей и самостоятельное функциональное назначение).

Земельный участок представляет собой недвижимое имущество в силу прямого указания ст. 130 ГК РФ, но не относится к объектам капитального строительства, поскольку не является результатом строительства.

Отметим, что понятие «объект капитального строительства», как специальный термин градостроительного законодательства, не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иной объем и содержание.

Рассмотрим виды объектов незавершенного строительства подробнее.

1. *Здание* определяется как результат строительства, который представляет собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных [6].

Целевое назначение здания может быть различным: в нем могут располагаться промышленные, культурные, социальные, организационные, управляющие департаменты, хранилища, торговые точки, развлекательные объекты либо оно может относиться к жилому фонду.

Каждое здание в обязательном порядке состоит из надземной и подземной частей. Внутреннее пространство разделено на отдельные помещения согласно планировке и целевому назначению. Конструкция включает также инженерные и технические сети.

В Федеральном законе от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 2 июля 2013 г.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [6] указаны три основных элемента (подсистемы) здания:

1) помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

2) сеть инженерно-технического обеспечения – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений;

3) система инженерно-технического обеспечения – предназначена для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газо- и электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы).

Классификация зданий:

1) нежилые;

2) жилые:

индивидуальные (частные) дома

многоквартирные дома.

Нежилые здания предназначены для создания необходимых условий для работы, обучения, отдыха людей, социально-культурного обслуживания граждан, работы производственных линий, управления предприятиями и другими организациями, хранения сырья и готовой продукции, содержания сельскохозяйственных и других животных.

К нежилым также относят здания сферы здравоохранения: больницы, клиники, исследовательские лаборатории и др.

Жилые здания предназначены для временного или постоянного проживания людей. Для этой цели строят многоквартирные, частные и

муниципальные жилые дома, общежития разного типа, приюты, интернаты. Площадь жилого дома разделена на отдельные комнаты или квартиры, а также нежилые помещения, предназначенные для бытовых нужд и размещения коммуникаций.

Индивидуальные (частные) дома определяются как капитальные здания, предназначенные для проживания одной семьи и расположенные отдельно от других построек и сооружений. Частные дома могут иметь придомовую территорию разной площади, которая является собственностью жильцов вместе с домом. В отличие от застроенного участка непосредственно под зданием, часть или вся придомовая территория частного дома может быть продана или подарена [8].

Характеристики индивидуальных домов:

площадь (не ограничена);

конструкция (деревянная, кирпичная, блочная, из других материалов);

этажность (от одного до трех уровней);

коммуникации (центральные, индивидуальные, без коммуникаций).

К многоквартирным относят дома, включающие две и более квартиры, каждая из которых имеет отдельный выход за пределы здания или в помещение общего пользования – коридор или подъезд.

Помимо жилых помещений в таком здании существуют и вспомогательные, которые предназначены для бытовых целей, размещения коммуникаций и передвижения по этажам. К вспомогательным помещениям относят подъезды, лестничные пролеты и площадки, общие балконы, лифты, чердаки и подвалы.

Среднее положение в классификации жилых домов занимают таунхаусы и дуплексы. Дуплекс – это дом на двух собственников. Площадь дуплекса разделена на две квартиры, каждая из которых имеет отдельный вход. Таунхаус – это жилой комплекс, разделенный на множество отдельных одноэтажных или двухэтажных квартир с отдельным входом, подъездной дорожкой и небольшой прилегающей территорией.

2. *Строение* – это родовая юридическая категория, обозначающая совокупность капитальных архитектурно-строительных объектов, включая здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и их разновидности [1].

Строение является объектом строительства (в том числе самовольного), прочно связанного с землей. Состоит из части здания или сооружения, подвергается нагрузкам от иных конструкций и внешних воздействий. Выполняет ограждающие и эстетические функции.

3. *Сооружение* (за исключением некапитального) – это один из видов объектов недвижимости и объектов капитального строительства. Представляет собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и подземную части, состоящую

из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

К сооружениям относятся:

автомобильные и железнодорожные пути сообщения;

линии электропередач;

транспортные и коммунальные трубопроводы;

системы связи и иные объекты;

дополнительные постройки, площадки, дороги, заборы, оборудование, коммуникации.

Сооружение может быть и некапитальным, т.е. не иметь прочной связи с землей. Конструктивные особенности некапитальных сооружений (киосков, навесов и т.п.) позволяют переместить и (или) демонтировать их, впоследствии собрать без несоразмерного ущерба назначению и без изменения их основных характеристик.

Такие сооружения не должны признаваться объектами недвижимости ввиду отсутствия признаков недвижимости, указанных в п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. *Объект незавершенного строительства* – это объект, в отношении которого получено положительное решение на проведение строительных мероприятий. К объектам незавершенного строительства относят продолжающееся строительство, а также «замороженные» объекты.

В отличие от объектов недвижимости и капитального строительства, незавершенные строительные объекты не используются по назначению до завершения работ и передачи их на обслуживание.

Рассмотрим отнесение строительных объектов к той или иной категории на примере таких объектов, как баня и гараж.

Баню относят к некапитальным объектам при наличии таких признаков, как один этаж, легкий фундамент или несколько опор.

Капитальным строением баня признается при наличии двух и более этажей, заглубленного фундамента, подведенных коммуникаций и дополнительных помещений.

Гараж контейнерного типа, установленный на утрамбованной, асфальтированной, засыпанной щебнем площадке, представляет собой некапитальное строение. Его можно перемещать с места на место.

Кирпичные, блочные гаражи с фундаментом, подвальным помещением – капитальные строения. При их строительстве осуществлялись земляные работы.

Таким образом, объект капитального строительства, как отмечено выше, прочно связан с участком, на котором он стоит, и имеет капитальный фундамент. С учетом этого к объектам капитального

строительства нельзя отнести киоски, навесы, сцены и другие временные постройки.

Баня и гараж могут быть признаны как капитальными (при наличии заглубленного фундамента), так и некапитальными (если установлены на нескольких опорах или на утрамбованной площадке).

Строения, которые невозможно переместить на другой участок, не нарушив их характеристик, по закону относятся к объектам недвижимости.

На возведение капитального строения нужно получать разрешение. На временные и вспомогательные постройки разрешение не требуется.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.12.2022). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/ (дата обращения: 15.01.2023).

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ: действующая редакция от 02.07.2021. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/ (дата обращения: 15.01.2023).

3. Гражданский кодекс РФ: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ: действующая редакция (с последними изменениями и дополнениями). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 15.01.2023).

4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.12.2022). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 15.01.2023).

5. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 15.01.2023).

6. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/ (дата обращения: 15.01.2023).

7. Петрицик Е.Н. Территориальное планирование: учебник. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2018. URL: https://mx3.urait.ru/uploads/pdf_review/A7690846-C816-4A47-9F4D-C61DCCEFE752.pdf (дата обращения: 15.01.2023).

8. Слезко В.В., Слезко Е.В. Землеустройство и управление землепользованием: учебное пособие. М.: НИЦ «ИНФРА-М», 2020. URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=351012> (дата обращения: 15.01.2023).

9. Основы кадастра недвижимости: учебное пособие / Г.А. Калабухов [и др.]. URL: https://cchgeu.ru/upload/iblock/c86/uchebnoe_posobie_osnovy_kadastranedvizhimosti_zik_2014.pdf (дата обращения: 15.01.2023).

10. Сулин М.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель: учебное пособие. М.: Лань, 2017. URL: <https://e.lanbook.com/book/111209> (дата обращения: 15.01.2023).

THE CONCEPT OF CAPITAL CONSTRUCTION OBJECTS AND THEIR CLASSIFICATION

A.D. Nikitina, V.V. Nikitin

***Abstract.** The article explores the concept of “capital construction object”. The types of capital construction objects, types of capital buildings, types of construction in progress objects are considered. The classification of buildings according to their functional purpose is given.*

***Keywords:** an object of capital construction, a building, a structure, a structure, an object of unfinished construction.*

Об авторах:

НИКИТИНА Александра Дмитриевна – студентка, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

НИКИТИН Виктор Владимирович – студент, Тверской государственной университет, Тверь. E-mail: vnikitin0002@gmail.com

About the authors:

NIKITINA Alexandra Dmitrievna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

NIKITIN Viktor Vladimirovich – Student, Tver State University, Tver. E-mail: vnikitin0002@gmail.com

**ПРОБЛЕМЫ ОБРАЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН,
ПУТИ РЕШЕНИЯ ВЫЯВЛЕННЫХ ПРОБЛЕМ**

А.Д. Никитина, В.В. Никитин

© Никитина А.Д., Никитин В.В., 2023

Аннотация. В статье перечислены актуальные проблемы образования объектов капитального строительства и внесения сведений в ЕГРН. Рассмотрены пути решения выявленных проблем.

Ключевые слова: объект капитального строительства, ЕГРН, кадастровый инженер, ошибка, регистратор.

Процесс образования объекта капитального строительства и внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) влечет за собой ошибки, которые приводят к негативным последствиям для правообладателей.

Рассмотрим проблемы образования объектов капитального строительства и внесения сведений в ЕГРН, указав способы исправления выявленных неточностей.

1. Ошибки кадастрового инженера

А. В техническом плане указаны не все земельные участки, на которых расположен объект капитального строительства.

Путь решения: в техническом плане необходимо указать все земельные участки, на которых расположен объект. Представить исправленный технический план в качестве приложения.

Б. Адрес объекта недвижимости в техническом плане не соответствует сведениям, содержащимся в федеральной информационной адресной системе.

Путь решения: в техническом плане необходимо верно заполнить адрес/местоположение объекта капитального строительства (в структуре адреса/местоположения в поле «...» (приводится название поля) указать правильный адрес/местоположение технического плана в соответствии со структурой XML схемы технического плана). Заявителю представить исправленный технический план.

В. При выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, в разделе «Исходные данные» отсутствуют сведения о

состоянии (сохранности) пункта государственной геодезической сети (опорной межевой сети).

Путь решения: в разделе «Исходные данные» технического плана указать сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ:

- 1) система координат;
- 2) название пункта и тип знака геодезической сети;
- 3) класс геодезической сети;
- 4) координаты пунктов;
- 5) сведения о состоянии наружного знака пункта.

Кроме того, в разделе «Исходные данные» указывается дата выполненного при проведении кадастровых работ обследования, приводятся сведения о состоянии (сохранности) наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и делаются примечания «сохранился», «утрачен» или «не обнаружен» в зависимости от их фактического состояния (согласно п. 32 приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921, подп. 7 п. 28 от 18 декабря 2015 г. № 953).

В техническом плане должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ.

Г. В техническом плане зданий, сооружений отсутствуют планы всех этажей (планы зданий, сооружений при отсутствии этажности), включение которых предусмотрено ч. 14 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 5 декабря 2022 г.) «О государственной регистрации недвижимости» (п. 11, 57 Требований к подготовке технического плана).

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении. В случае если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности – планы здания, сооружения.

Д. В техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке либо указан неполный перечень земельных участков, в пределах которых располагается объект капитального строительства.

Сведения об адресе земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства вносятся в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной

адресной системой на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра (подп. 7 п. 43 приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953).

Е. Графическая часть технического плана не соответствует графической части документов, на основании которых подготовлен технический план.

Путь решения: в графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства воспроизвести сведения выписки из ЕГРН о земельном участке, поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также указать местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке, сведения о котором указаны в разделе «Исходные данные». Графическую часть технического плана помещения, машино-места оформить на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные» (п. 51 приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953).

Ж. Специальные условные знаки, отображенные в графической части технического плана, не соответствуют указанным в Требованиях к подготовке технического плана.

Путь решения: для оформления графической части технического плана применить специальные условные знаки в соответствии с п. 52 приложения № 2 (к приказу Минэкономразвития России № 953 от 18 декабря 2015 г.).

И. Указанная в техническом плане площадь объекта недвижимости определена не в соответствии с Требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90.

Путь решения: в техническом плане здания указать следующие характеристики (помимо общих для всех объектов недвижимости, таких как вид, кадастровый номер, в том числе земельного участка и кадастрового квартала, адрес, назначение и (при наличии) наименование): площадь здания, помещения, машино-места (в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра) (подп. 13 п. 43 к приказу Минэкономразвития России № 953 от 18 декабря 2015 г.).

2. Ошибки регистратора

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Путь решения: необходимо внедрить в электронную информационную среду автоматическую проверку сведений на наличие описок, опечаток, грамматических ошибок, а также автоматическую проверку формул для исключения арифметических ошибок.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Путь решения: необходимо обеспечить постоянный контроль и надзор за соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ужесточить меры ответственности за соответствующие нарушения.

Таким образом, в целях повышения качества оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и уменьшения отрицательных решений в рамках учетно-регистрационной деятельности рекомендуется организовывать на постоянной основе встречи, семинары, индивидуальные консультации для кадастровых инженеров и регистраторов по вопросам разъяснения и уточнения норм действующей законодательной базы.

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.12.2022). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 25.01.2023).

2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 25.01.2023).

3. О порядке информационного взаимодействия ФГИ системы ведения ЕГРН с иными государственными или муниципальными информационными системами: Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 № 167. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194839/ (дата обращения: 25.01.2023).

4. Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН: Приказ Росреестра от 08.04.2021 № П/0149. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383887/ (дата обращения: 25.01.2023).

5. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр): официальный сайт. URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 25.01.2023).

PROBLEMS OF FORMATION OF CAPITAL CONSTRUCTION PROJECTS AND ENTERING INFORMATION INTO THE USRN, WAYS TO SOLVE THE IDENTIFIED PROBLEMS

A.D. Nikitina, V.V. Nikitin

***Abstract.** This article lists the current problems of the formation of capital construction projects and the introduction of information in the USRN. The ways of solving the identified problems are considered.*

***Keywords:** capital construction object, USRN, cadastral engineer, error, registrar.*

Об авторах:

НИКИТИНА Александра Дмитриевна – студентка, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

НИКИТИН Виктор Владимирович – студент, Тверской государственного университета, Тверь. E-mail: vnikitin0002@gmail.com

About the authors:

NIKITINA Alexandra Dmitrievna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

NIKITIN Viktor Vladimirovich – Student, Tver State University, Tver. E-mail: vnikitin0002@gmail.com

УДК 1 (470) (091)

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ИМИТАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ В ЛОГИСТИКЕ

А.Д. Третьяков

© Третьяков А.Д., 2023

***Аннотация.** В статье рассмотрены особенности применения имитационного моделирования в логистических системах, его достоинства и недостатки. Сделан вывод о том, что имитационное моделирование является прогрессивным и высокоэффективным эксперимен-*

тальным методом проектирования и анализа логистических систем, позволяющим добиваться высоких результатов на всех этапах управления процессами.

Ключевые слова: имитационное моделирование, модель, система, логистика, эксперимент.

Логистика играет важную роль в жизни общества, поскольку без нее не представляется возможным эффективное функционирование финансовых и экономических систем.

Для современных участников мировых и локальных экономических систем наибольший интерес представляет способность логистики решать задачи по управлению товародвижением, оптимизации доходности и эффективности, а также регулированию материальных и информационных потоков в интересах компании.

Логистика оказывает огромное влияние на расходы и доходы компании, поэтому в настоящее время уделяется большое внимание проблемам перевозки и хранения товаров, а также сокращению сроков доставки товаров и взаимозаменяемости логистических систем.

В России современные методы прогнозирования и анализа логистических систем стали использоваться сравнительно недавно – с развитием таких компаний, как Ozon, Wildberries, «ЯндексТакси» и т.д. К сожалению, инновационные технологии логистики остаются прерогативой крупных компаний. Недостаточное использование современных решений существенно снижает конкурентоспособность отечественных предприятий на рынке логистических услуг. Наиболее развитыми логистическими рынками мира в данный момент являются рынки США и стран Европы [1].

Одним из эффективных инструментов, применяемых для построения и оптимизации бизнес-процессов, является имитационное моделирование. В основе данного метода лежит создание модели для проведения экспериментов.

Имитационное моделирование целесообразно применять в следующих случаях [3]:

1) постановка задачи не имеет строгой формализации, а аналитические методы решения математической модели либо еще не разработаны, либо не являются оптимальными;

2) аналитические методы решения имеются, однако они требуют больших затрат времени либо слишком трудозатратны.

Достоинства имитационного моделирования:

1) возможна установка неограниченной точности исходного набора параметров модели и сложности логики моделируемых систем,

а также используемых в модели алгоритмов логистического управления;

2) исходный набор данных модели позволяет достаточно точно учитывать случайные воздействия и прочие факторы, которые сложно учесть при аналитическом исследовании;

3) с помощью имитационного моделирования процесс работы системы воспроизводится наглядно в режиме реального времени.

Недостатки имитационного моделирования:

1) для разработки качественной модели требуется привлечение высококвалифицированных специалистов в области программной инженерии;

2) получение полного набора экспериментальных данных может потребовать больших затрат времени;

3) модели зачастую разрабатываются для конкретных условий и не могут применяться для других похожих систем (или требуют доработки);

4) возможна ложная имитация, а также низкая точность полученных результатов.

Применение метода имитационного моделирования в логистике можно условно разделить на три этапа [1, 2]:

1) проектирование модели реальной системы;

2) разработка модели;

3) экспериментальное тестирование.

Использование технологий имитационного моделирования в логистических целях позволяет оптимизировать собственные издержки компании и расходы клиентов. Внедрение технологии выглядит следующим образом [4]: компания приобретает специальное программное обеспечение, с помощью которого выстраивается модель логистической системы предприятия, запускаются различные сценарии рабочих процессов. На основе полученных данных выбирается оптимальный сценарий (максимально решенная минимаксная задача, где минимум – это сумма временных и финансовых затрат, а максимум – количество доставленного товара / полученных данных), и именно этот сценарий затем ложится в основу логистической системы компании.

Таким образом, имитационное моделирование является эффективным и гибким в использовании методом проектирования и доработки логистических систем. Разрабатываемые модели демонстрируют взаимодействие между всеми звеньями логистической сети за счет полноты входного набора данных, а также реалистичного учета случайных воздействий, не учитываемых аналитическими моделями. Основными недостатками данного подхода являются более низкая точность, чем при аналитическом моделировании, а также вероятность получения ложного

результата. Однако первый недостаток нивелируется адекватным применением метода (в случаях, когда цель не строго формализована), а второй недостаток можно скорректировать проведением полного набора экспериментальных тестов на различных исходных данных. Для эффективного использования имитационного моделирования в логистике необходимо понимание принципов функционирования определенных классов логистических систем, владение методами системного анализа и управления проектами для корректной постановки задач.

Библиографический список

1. Лоу А.М., Кельтон В.Д. Имитационное моделирование. Классика CS. 3-е изд. СПб.: ИГ ВHV, 2004. 847 с.
2. Толуев Ю.И., Некрасов А.Г., Морозов С.И. Анализ и моделирование материальных потоков в сетях поставок. М.: Интегрированная логистика, 2005. 14 с.
3. Имитационное моделирование. URL: <https://studfile.net/preview/7798281/page:36/> (дата обращения: 26.01.2023).
4. Использование технологий имитационного моделирования. URL: https://spravochnick.ru/logistika/imitacionnoe_modelirovanie_v_logistike/#osobennosti-imitacionnogo-modelirovaniya-v-logistike (дата обращения: 26.01.2023).

FEATURES OF THE APPLICATION OF SIMULATION MODELING IN LOGISTICS

A.D. Tretyakov

***Abstract.** The article discusses the features of the application of simulation modeling in logistics systems, its advantages and disadvantages. Based on the results of the work done, it was concluded that simulation modeling is a progressive and highly effective experimental method of designing and analyzing logistics systems. The method allows you to achieve high results at all stages of logistics process management.*

***Keywords:** simulation modeling, model, system, logistics, experiment.*

Об авторе:

ТРЕТЬЯКОВ Алексей Дмитриевич – студент, Тверской государственного технического университета, Тверь. E-mail: alex@tretyakov2002.ru

About the author:

TRETYAKOV Alexey Dmitrievich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alex@tretyakov2002.ru