

## ПРИМЕНЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ЗОНДИРОВАНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ НАДЗОРЕ

*Н.Б. Коненко*

*Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова, ДГАУ*

### *APPLICATION OF REMOTE SENSING IN LAND SUPERVISION*

*N.B. Konenko*

*Novocherkassk engineering and meliorative institute of A.K. Kortunov, DGAU*

*При внедрении прогрессивных форм организации труда (особенно в сфере использования и охраны земельных ресурсов) важное место стало занимать дистанционное зондирование, применение которого в значительной степени обеспечивает повышение, как производительности труда, так и качества работ.*

*Дается определение дистанционного зондирования земли и его роли в земельном надзоре. Рассматриваются задачи государственного земельного надзора, приведена статистика нарушений земельного законодательства. Сформулировано предложение по внесению изменений в действующее законодательство.*

*Ключевые слова: дистанционное зондирование земли, государственный земельный надзор, Росреестр, земельное законодательство, плановая проверка, внеплановая проверка, надзорная деятельность.*

*At introduction of progressive forms of the organization of work and, especially in the sphere of use and protection of land resources remote sensing which application substantially provides productivity during the performing and improvement of quality of works began to take the important place*

*Definition of remote sensing of the earth and his role in land supervision is given. Tasks of the state land supervision are considered, the statistics of violations of the land legislation is given. The offer on introduction of amendments to the current legislation is formulated.*

*Key words: Remote sensing of the earth, state land control, Federal Registration Service, land legislation, planned inspection, unscheduled inspection, supervising activity.*

Дистанционное зондирование – это сбор информации об объекте или явлении с помощью регистрирующего прибора, не находящегося в непосредственном контакте с данным объектом или явлением. Дистанционное зондирование охватывает теоретические исследования, лабораторные работы, полевые наблюдения и сбор данных с борта самолетов и искусственных спутников Земли. В геологии, лесоводстве и географии тоже используют дистанционное зондирование для сбора данных в целях проведения исследований. Данные дистанционного зондирования служат основным источником информации при подготовке карт землепользования и топографических карт [1]. В 2016 году была проведена аэрофотосъемка Куцевского района Краснодарского края, полученные данные широко применяются в исполнении государственной функции по земельному надзору.

В 2017 году межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Куцевскому и Староминскому районам управления Росреестра по Краснодарскому краю продолжил выполнять возложенные на него функции по государственному земельному надзору. Основной задачей надзора является обеспечение соблюдения организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства.

Задачей государственного земельного надзора является предупреждение, выявление и пресечение нарушений, устранение последствий выявленных нарушений, систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства, анализ и прогнозирование состояния исполнения требований земельного законодательства. Государственный земельный надзор осуществляется на всех категориях земель [2].

В 2017 году государственным инспектором межмуниципального отдела по Ленинградскому, Куцевскому и Староминскому районам управления Росреестра по Краснодарскому краю было проведено 38 проверок соблюдения земельного законодательства.

Кроме того, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 18.03.2015 № 251 «Об утверждении Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений» государственным инспектором проведено 28 административных обследований объектов земельных отношений.

Также в ходе проверок государственным инспектором межмуниципального отдела по Ленинградскому, Куцевскому и Староминскому районам управления Росреестра по Краснодарскому краю был выявлен большой процент незарегистрированной недвижимости физических лиц. Больше всего таких объектов было выявлено в станице Куцевской, Шкуринской и Кисляковской Куцевского района Краснодарского края. Всего в Куцевском районе, согласно статистическим данным Росреестра, зарегистрировано в собственность граждан 21583 земельных участка [4]. Из них земельных участков, на которых не зарегистрировано объектов недвижимости, т.е. свободных земельных участков, 7338. Как следствие, бюджет муниципального образования недополучает крупные суммы денежных средств. При анализе сложившейся ситуации встал вопрос что делать, чтобы каждый собственник мог реализовать свою конституционную обязанность платить налоги.

Согласно законодательству Российской Федерации, регистрации подлежат все объекты капитального строительства, в том числе гаражи, бани и хозяйственные постройки. В дальнейшем эти строения облагаются налогом на имущество физических лиц. Имущественный налог напрямую зачисляется в местные бюджеты. Муниципалитет распоряжается средствами, планируя развитие инфраструктуры, ремонт дорог и строительство социальных объектов: детских садов, школ, поликлиник [6].

На законодательном уровне не установлены конкретные сроки обращения граждан в регистрирующие органы для регистрации прав на недвижимое имущество. В результате складывается ситуация, при которой физические лица-собственники земельных участков для индивидуального жилищного строительства, получив разрешение на строительство дома, которое выдается на десять лет, и завершив строительство, не осуществляют государственную регистрацию права собственности на построенные объекты недвижимости. Это позволяет им годами не уплачивать налог на имущество физических лиц.

При этом для государственной регистрации прав на объекты недвижимости созданы благоприятные условия: до 1 марта 2018 года продлена упрощенная процедура предоставления документов, согласно которой правоустанавливающий документ на земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, является единственным основанием для государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства [3].

Оформить права на объект недвижимости необходимо еще и для того, чтобы с этим объектом можно было совершать сделки – сдавать в аренду, продавать и т. д. Поэтому земельный инспектор таким образом помогал бы собственникам оформить право на недвижимость.

Механизм выявления незарегистрированных построек следующий. На сегодняшний день разработано два метода. Первый метод заключается в сопоставлении

данных аэрофотосъемки территории, а именно земельных участков, на которых, по данным Росреестра, нет объектов недвижимости, а их в действительности 7338, с информацией из Единого государственного реестра недвижимости, т. е. каждый участок рассматривался отдельно. Однако такой способ является весьма трудозатратным и очень продолжительным по времени. Но при этом еще из поля зрения выпадают те участки, на которых зарегистрировано хотя бы одно строение – в то же время там могут находиться и другие капитальные постройки. Поэтому для более точного определения количества незарегистрированной недвижимости должна быть разработана новая технология, которая автоматически будет сопоставлять количество контуров зданий, полученных на аэрофотосъемке, с количеством объектов, на которые зарегистрированы права [5].

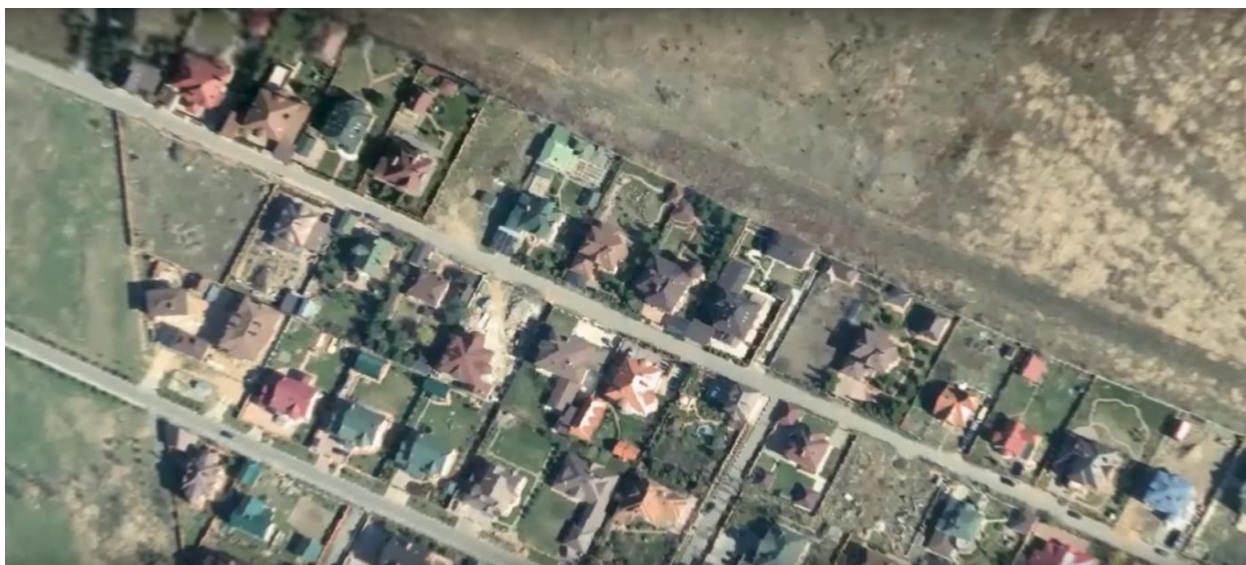


Рис. 1. Данные аэрофотосъемки участка местности станицы Кушевской Краснодарского края

На примере нескольких населенных пунктов было проведено сравнение данных и выявлено, что 35% из этих участков застроены, там находится 2568 объектов недвижимости.



Рис. 2. Данные аэрофотосъемки участка местности станицы Кушевской Краснодарского края с обозначением зарегистрированных объектов капитального строительства.

Из этого следует вывод о том, что прав нет у собственника, а объекты недвижимости на его земельном участке есть.

Второй метод заключается в сравнении оформленных объектов с количеством контуров объектов на карте. Например, у гражданина есть земельный участок в собственности, на нем располагаются три объекта капитального строительства, а по данным Росреестра, количество объектов, располагающихся на данном земельном участке, равно двум. При обнаружении такого несовпадения данных объект выявляется как незарегистрированный.

Таким образом, проведенная аэрофотосъемка значительно упростила поиск незарегистрированных объектов капитального строительства. Далее при проведении работы по совершенствованию государственного земельного надзора в Кущевском районе Краснодарского края планируется увеличение количества участков, оформленных в собственность, а, следовательно, увеличение поступления в муниципальный бюджет в виде земельного налога и арендной платы, что в конечном итоге скажется на повышении благосостояния всего района в целом.

### **Библиографический список**

1. Гончарова, И.Ю. Совершенствование управления земельными ресурсами / И.Ю. Гончарова, О.В. Батог // Инновационные научные исследования в гуманитарных, естественных, технических и общественных науках. Методология, теория, практика: сб. науч. статей по итогам Всеросс. науч.-практ. конф. с междунар. участ. — Санкт-Петербург, 2014. — С. 82–85.

2. Ткачева, О.А. Государственный земельный контроль в системе природоохранной деятельности / О.А. Ткачева, Е.Г. Мещанинова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2014. — № 12 (120). — С. 45–48.

3. Энциклопедия Кольера [Электронный ресурс] / Словари и энциклопедии на Академике. — Режим доступа: <http://dic.academic.ru> (дата обращения: 13.06.2017).

4. Недилько, Л.А. Состояние и использование земельного фонда Краснодарского края / Л. А. Недилько, Е. Г. Мещанинова // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: Социально-экономические науки. — 2013. — № 4. — С. 81–90.

5. Ткачева, О.А. Применение данных дистанционного зондирования в кадастровой деятельности / О.А. Ткачева, Е.Г. Мещанинова // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: социально-экономические науки. — 2017. — № 2. — С. 76–81.

6. Управление Росреестра по Краснодарскому краю [Электронный ресурс] / Официальный сайт. — Режим доступа: <http://www.frskuban.ru> (дата обращения: 27.01.2017).

### **Bibliography**

1. Goncharova, I.Yu. Improvement of management of land resources / I.Yu. Goncharova, O.V. Batog//Innovative scientific research in humanitarian, natural, technical and social sciences. Methodology, theory, practice: сб. науч. articles following the results of Vseross. науч. - практ. конф. with междунар. участ. — St. Petersburg, 2014. — Page 82-85.

2. Tkachyova, O.A. the state land control in the system of nature protection activity / O.A. Tkachyova, E.G. Meshchaninova//Land management, the inventory and monitoring of lands. — 2014. — No. 12 (120). — Page 45-48.

3. The encyclopedia Kolyera [An electronic resource] / Dictionaries and encyclopedias on the Academician. — Access mode: <http://dic.academic.ru> (date of the address: 6/13/2017).

4. Nedilko, L.A. Sostoyaniye and use of land fund of Krasnodar Krai/L. A. Nedilko, E.G. Meshchaninova/Messenger of the Southern Russian state technical university (Novocherkassk polytechnical institute). Series: Social and economic sciences. — 2013. — No. 4. — Page 81-90.

5. Tkachyova, O.A. Application of data of remote sensing in cadastral activity / O.A. Tkachyova, E.G. Meshchaninova//the Messenger of the Southern Russian state technical university (The Novocherkassk polytechnical institute). Series: social and economic sciences. — 2017. — No. 2. — Page 76-81.

6. Management of the Federal Registration Service across Krasnodar Krai [An electronic resource] / the Official site. — Access mode: <http://www.frskuban.ru> (date of the address: 1/27/2017).

---

**Надежда Борисовна Коненко** – магистрант Новочеркасского инженерно-мелиоративного института им. А.К. Кортунова, ДГАУ.

**Nadezhda Borisovna Konenko** - the undergraduate of Novocherkassk engineering and meliorative institute of A.K. Kortunova, DGAU.

352031, ст. Кушевская, Краснодарский край, ул. Щорса, 26  
352031, Kushevskaya, Krasnodar region, Shorsa St., 26  
Тел.: +7 (909) 449-23-45; e-mail: [osipova19nadejda@gmail.ru](mailto:osipova19nadejda@gmail.ru)

---