УДК 332.3

Е.Н.БЫКОВА, *канд. техн. наук, доцент, vilena1979@mail.ru*
Ю.В.ЧЕРНЕЦКАЯ, *аспирантка, chernichka_yu@mail.ru*
Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», Санкт-Петербург

E.N.BYKOVA, *PhD in eng. sc., associate professor, vilena1979@mail.ru*
Y.V.CHERNETSKAYA, *post-graduate student, chernichka_yu@mail.ru*
National Mineral Resources University (Mining University), Saint Petersburg

ПРОЕКТ УСТАНОВЛЕНИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ КИРОВСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Представлены результаты анализа нормативно-правовой литературы по вопросу обременений (ограничений), приведена их классификация. С помощью программного продукта MapInfo создана картографическая база данных по обременениям на территории Кировского района Санкт-Петербурга.

Ключевые слова: кадастр, обременения (ограничения) в использовании земельных участков, база данных.

DETERMINING OF ENCUMBRANSES ON THE TERRITORY OF KIROVSKY DISTRICT OF SAINT PETERSBURG

In article results of the analysis of the is standard-legal literature on a question restrictions and carrying out of their classification, also creations by means of software product MapInfo of a cartographical database on restrictions on territory of the Kirovsky district of St.-Petersburg are presented.

Key words: cadaster, encumbrances (restrictions) in use of land plots, database.

Институт обременений (ограничений) по-прежнему остается одним из самых спорных вопросов в российском законодательстве. Отсутствуют как четкие определения и условия наложения ограничений, так и их классификация.

Если исходить из определения обременения, приведенного в ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [7], то таковым является ограничение вещных прав на земельный участок, либо другой объект недвижимого имущества на основании каких-либо условий, предусмотренных законом или иным нормативно-правовым актом. Решение об установлении ограничения может вынести уполномоченный орган, что создает благоприятные условия для административного произвола. Установление и регистрация обременений на отдельный земельный участок (за исключением, пожалуй, частного сервитута, в связи с особенностями его установления), а не на всю территорию муниципального образования или даже субъекта РФ также увеличивает роль органов кадастрового учета и не лишает вопрос ограничения права некоего субъективизма.

Вопрос о классификации обременений (ограничений) представляется возможным решить исключительно после анализа нормативно-правовой документации и результатов производства работ по установлению ограничений (обременений) на землю, выполненных в рамках стипендиальной программы DAAD.

После анализа правовой и справочной документации [2-6] был сделан вывод, что к вопросу классификации обременений (ограничений) невозможно подойти однозначно и исследования правовых аспектов вопроса не дают достаточно полной картины, так как во всех исследованных текстах отсутствует ос-

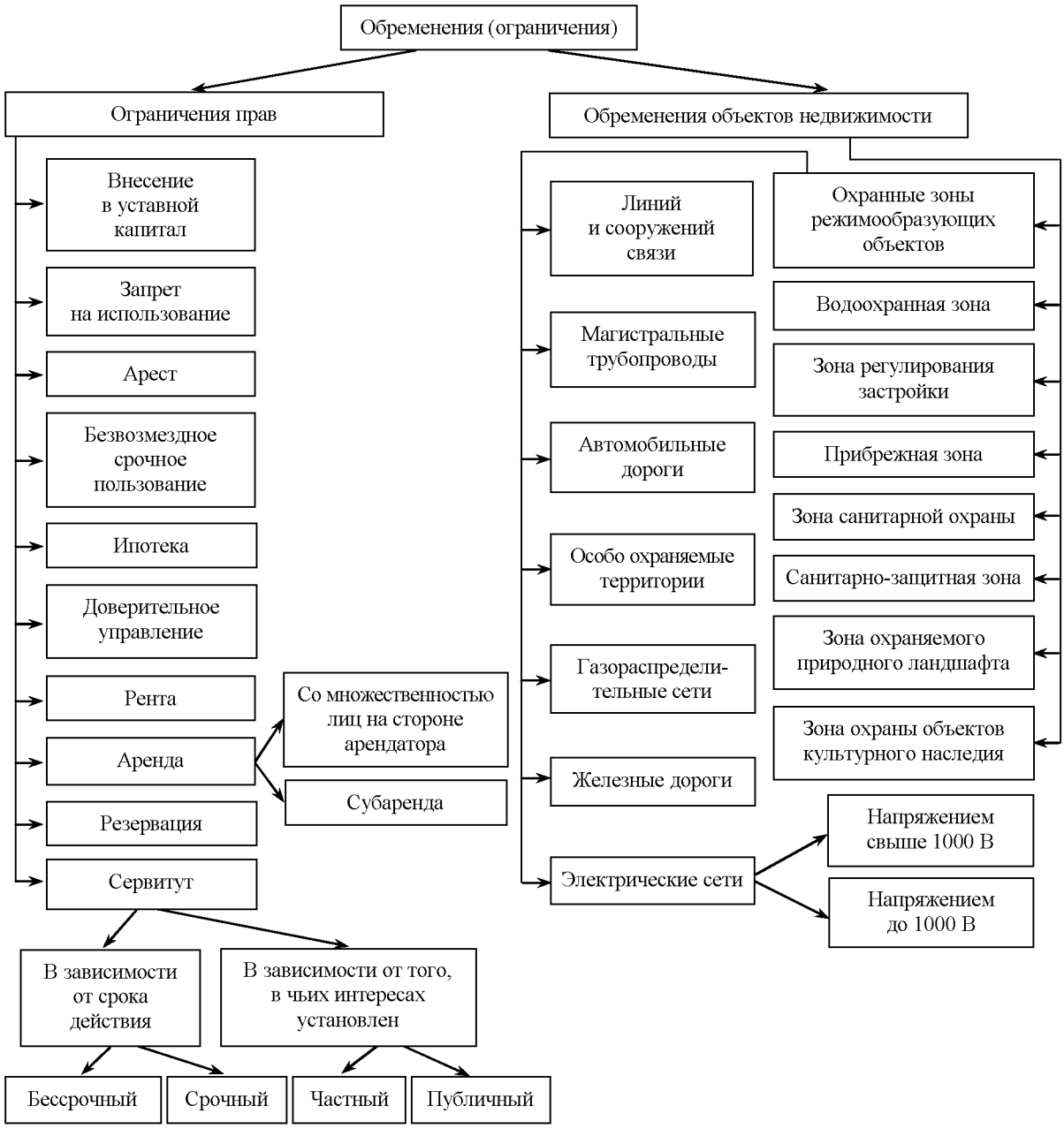


Рис.1. Классификация обременений и ограничений

новное – указание на различие в правовой природе этих двух явлений: ограничение и обременение.

Из анализа справочной литературы ясно, что обременение и ограничение являются разными по своей природе понятиями [3-7]. Но в российском законодательстве отсутствует указание на это различие и, более того, слова обременение и ограничение являются синонимами. Было решено разделить эти понятия (рис.1).

Выполненное с помощью классификации разделение обременений (ограничений) на обременения объектов недвижимости и ограничения прав порождает необходимость формирования базы данных, содержащей картографическую информацию об обременениях (и некоторых ограничениях, которые можно изобразить графически) и семантическую информацию об ограничениях. В ходе исследования было решено просто разделить эту базу данных на две составляющие:



Рис.2. Картографическая база данных (выкопировка из плана Кировского района Санкт-Петербурга)

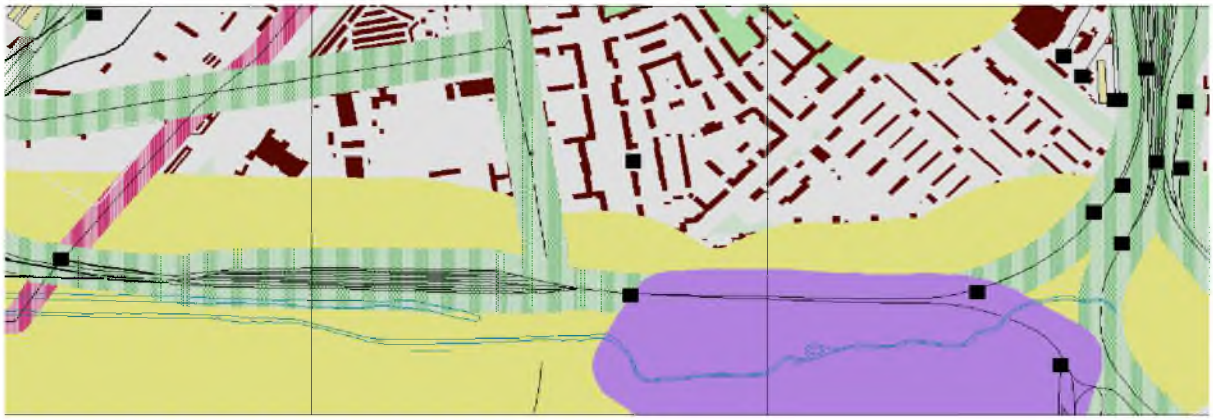


Рис.3. Карта с обременениями

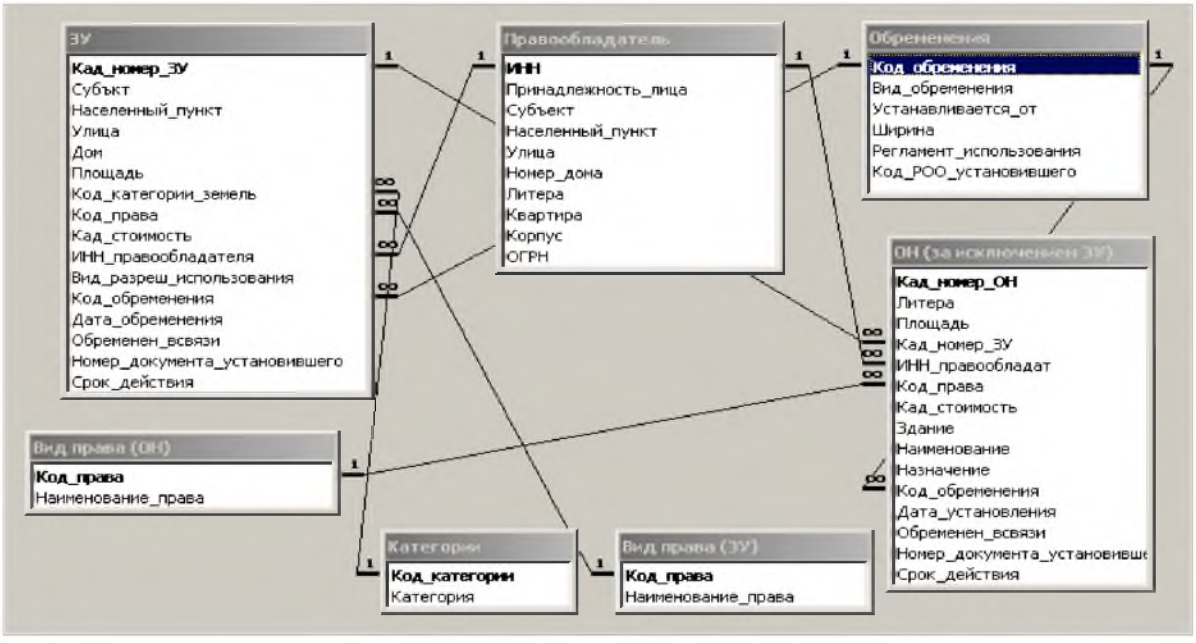


Рис.4. Схема данных

семантическую и картографическую, позже осуществить их взаимную увязку.

При создании картографической составляющей базы данных требуется обрабатывать большой объем разноплановой информации, что обуславливает необходимость использования геоинформационных систем (ГИС). Рассматривая существующие ГИС, нужно отметить, что их подразделяют на три группы: 1) мощные, ориентированные на рабочие станции или мощные ПК; 2) пользовательские; 3) системы для домашнего и информационно-справочного использования.

При выборе программного продукта для обработки картографической информации рассматривалась возможность применения ГИС, относящейся к первой или второй группе. Однако системы, относящиеся к первой группе, предназначены для обработки огромного количества информации, поэтому они меньше подходили для целей исследования, нежели системы второй группы, ориентированные на решение, в первую очередь, научных и управленческих задач. Также немаловажную роль сыграла дороговизна программных продуктов, относящихся к первой группе.

В качестве исходной информации для формирования базы данных использовался электронный план, выполненный в программе MapInfo 6.5 (рис.2).

При его составлении имеющееся векторное изображение расформировывалось по слоям, например Ozelenenie, LAP и другие. Особое внимание уделялось слоям с теми объектами, которые устанавливают обременения на участок, на котором они расположены, или на близлежащие участки [1]. Выделяя такие объекты и устанавливая для них буферные зоны требуемой ширины, создавали карту с обременениями (рис.3).

Для создания семантической базы данных требовалось определить вид системы управления базами данных. Они делятся на: иерархические, сетевые и реляционные.

Для наших целей была выбрана реляционная база данных, в основу которой положена реляционная информационная система, так как она ориентирована на организацию данных в виде двухмерных таблиц. Наиболее просто создавать базу с помощью программы Microsoft Access.

Для начала были определены сущности: 1) земельный участок (ЗУ); 2) объект недвижимости (ОН); 3) правообладатель; 4) обременение; 5) режимообразующий объект.

Помимо таблиц сущностей также использовались таблицы: «категория», «вид зарегистрированного права для ЗУ» и «ОН, помимо ЗУ». Затем были определены и нормализованы взаимосвязи между атрибутами сущностей (рис.4).

Таким образом, на данном этапе исследований разработаны иерархическая классификация видов обременений (ограничений), общие положения информационного обеспечения кадастра территорий с обременениями (ограничениями), выбран программный продукт для этих целей, создана картографическая база данных на территории Кировского района Санкт-Петербурга. На основе этих разработок планируется формирование семантической базы данных.

ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кодекс РФ // Российская газета. Федеральный выпуск № 2823 от 30.10.2001.

2. Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 года № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 25. Ст.2396.

3. Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 48. Ст.4694.

4. Постановление Правительства РФ от 10 января 2009 года № 17 «Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»// Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 5. Ст.653.

5. Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. № 25. Ст.2396.

6. Правила установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 42. Ст.4385.

7. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст.3594.

REFERENCES

1. The Land Code of the Russian Federation // Rossiyskaya Gazeta. Federal issue N 2823 from 30.10.2001.

2. Resolution of the Russian Government on June 9, 1995 № 578 «On Approval of lines and facilities of the Russian Federation» // Collected Legislation of the Russian Federation of 19.06.1995. N 25. Art.2396.

3. Government Decree of November 20, 2000. N 878 «On approval of rules for the protection of gas distribution networks» // Collected Legislation of the Russian Federation of November 27, 2000. N 48. Art.4694.

4. RF Government Decree of January 10, 2009. N 17 «On approval of rules for establishing the boundaries on the ground water protection zones and coastal borders shelterbelts water bodies» // Collected Legislation of the Russian Federation of January 29, 2007. N 5. Art.653.

5. Rules of lines and facilities of the Russian Federation. // Collected Legislation of the Russian Federation. June 19, 1995. N 25. Art.2396.

6. Rules of the establishment and use-of-way and protected areas of railways // Collected Legislation of the Russian Federation of October 16, 2006. N 42. Art.4385.

7. The Federal Law «On State Registration of Rights to Real Estate and Transactions» on June 21. 1997. N 122-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation. N 30. Art.3594.