

Инженерная школа природных ресурсов  
 Направление подготовки 21. 03. 02 Землеустройство и кадастры  
 Отделение геологии

### БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы
<b>Правовое регулирование установления видов разрешенного использования объектов недвижимости в РФ</b>

УДК 347. 214. 2. 028

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У51	Шинковская Анастасия Николаевна		

Руководитель ВКР

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Пасечник Е. Ю.	К. Г. -М. Н.		

Консультант

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Чилингер Л. Н.			

### КОНСУЛЬТАНТЫ ПО РАЗДЕЛАМ:

По разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Профессор	Трубникова Н. В.	Д. И. Н., доцент		

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Сотникова А. А.			

### ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Руководитель ООП	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Козина М. В.			

## Планируемые результаты обучения по ООП

Код	Результат обучения*
<b>Общие по направлению подготовки 21.03.02</b>	
P1	Использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции; анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции.
P2	Использовать основы экономических и правовых знаний в различных сферах деятельности.
P3	Использовать коммуникативные технологии в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия.
P4	Использовать методы самоорганизации и самообразования; работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия.
P5	Использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности; использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций.
P6	Осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий.
P7	Использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию; применять знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами.
P9	Использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах; осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и кадастрам.
P10	Проводить и анализировать результаты исследований в землеустройстве и кадастрах; участвовать во внедрении результатов исследований и новых разработок.
P11	Изучать научно-техническую информацию, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости.

P13	Использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.
Профиль Землеустройство	
P8	Применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости; использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.
P12	Использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (ГИС и ЗИС).
P14	Использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ, технической инвентаризации объектов капитального строительства, мониторинга земель и недвижимости.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
 федеральное государственное автономное  
 образовательное учреждение высшего образования  
 «Национальный исследовательский Томский политехнический университет» (ТПУ)

Инженерная школа природных ресурсов  
 Направление подготовки 21. 03. 02 Землеустройство и кадастры  
 Уровень образования Бакалавр  
 Период выполнения (осенний / весенний семестр 2018 / 2019 учебного года)

Форма представления работы:

**Бакалаврская работа**

(бакалаврская работа, дипломный проект/работа, магистерская диссертация)

**КАЛЕНДАРНЫЙ РЕЙТИНГ-ПЛАН  
выполнения выпускной квалификационной работы**

Срок сдачи студентом выполненной работы:	05.06.2019 г.
--	---------------

Дата контроля	Название раздела (модуля) / вид работы (исследования)	Максимальный балл раздела (модуля)
22. 05. 2019	<i>Формирование текстовой части ВКР</i>	50
26. 05. 2019	<i>Формирование графической части ВКР</i>	30
28. 05. 2019	<i>Корректировка работы, устранение недочетов</i>	20

**СОСТАВИЛ:**

**Руководитель ВКР**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Пасечник Е. Ю.	К. Г. -М. Н.		

**Консультант**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Чилингер Л. Н.			

**СОГЛАСОВАНО:**

**Руководитель ООП**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Козина М. В.			

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
 федеральное государственное автономное  
 образовательное учреждение высшего образования  
 «Национальный исследовательский Томский политехнический университет» (ТПУ)

Инженерная школа природных ресурсов  
 Направление подготовки 21. 03. 02 Землеустройство и кадастры  
 Отделение геологии

УТВЕРЖДАЮ:  
 Руководитель ООП  
 \_\_\_\_\_ Козина М. В  
 (Подпись) (Дата) (Ф. И. О. )

**ЗАДАНИЕ**  
**на выполнение выпускной квалификационной работы**

В форме:

Бакалаврской работы
---------------------

(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
2У51	Шинковской Анастасии Николаевне

Тема работы:

Правовое регулирование установления видов разрешенного использования объектов недвижимости в РФ	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	от 15.05.2019 №3792/с

Срок сдачи студентом выполненной работы:	05.06.2019 г.
--	---------------

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:**

<b>Исходные данные к работе</b>	Объект исследования – общественные отношения, которые формируются в процессе реализации прав землепользователя в области установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка, практического применения действующих земельно-правовых норм и соблюдения установленных регламентов использования земель. Учебно-методическая литература, судебные акты, нормативно-правовые документы, статьи рецензируемых изданий, СНиПы и ГОСТы.
---------------------------------	--

<b>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов</b>	1. Аналитический обзор литературы в области видов разрешенного использования. 2. Анализ теоретических основ правового регулирования установления и изменения видов разрешенного использования объектов недвижимости. 4. Анализ судебной практики по решению земельных споров, связанных с видом разрешенного использования. 5. Выполнение раздела «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение». 6. Выполнение раздела «Социальная ответственность». 7. Подведение итогов проведенной работы.
<b>Перечень графического материала</b>	1. Графическое описание местоположения земельного участка с кадастровым номером 72:23:0222001:8105. 2. Порядок получения земельного участка для индивидуального жилищного строительства на праве аренды. 3. Порядок определения возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка. 4. Схема нормативной санитарно-защитной зоны асфальтового завода.
<b>Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы</b>	
<b>Раздел</b>	<b>Консультант</b>
1. Аналитический обзор литературы. 2. Теоретические основы правового регулирования видов разрешенного использования объектов недвижимости. 3. Анализ судебной практики по вопросам, связанным с видом разрешенного использования.	Чилингер Лилия Наримановна
4. Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение.	Трубникова Наталья Валерьевна
5. Социальная ответственность.	Сотникова Анна Александровна

<b>Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику</b>	
---	--

**Задание выдал руководитель / консультант:**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Пасечник Е. Ю.	к. г. -м. н.		
Ассистент	Чилингер Л. Н.			

**Задание принял к исполнению студент:**

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У51	Шинковская Анастасия Николаевна		

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА**  
**«ФИНАНСОВЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ, РЕСУРСОЭФФЕКТИВНОСТЬ И**  
**РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ»**

Студенту:

<b>Группа</b>	<b>ФИО</b>
2У51	Шинковской Анастасии Николаевне

<b>Школа</b>	<b>ИШПР</b>	<b>Отделение</b>	<b>ОГ</b>
Уровень образования	Бакалавриат	Направление/специальность	21. 03. 02 Землеустройство и кадастры

**Исходные данные к разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»:**

<i>1. Стоимость ресурсов научного исследования (НИ): материально-технических, энергетических, финансовых, информационных и человеческих</i>	<i>Материальные затраты НИИ: 16 500 р. Затраты на спецоборудование: 67 735 руб. Количество исполнителей: 2 чел. Затраты по основной заработной плате исполнителей: 126 805 руб. Затраты по основной заработной плате исполнителей: 16 484 руб. Накладные расходы: 45 075 руб.</i>
<i>2. Нормы и нормативы расходования ресурсов</i>	<i>Нормы затрат времени на выполнение этапов работ определены экспертным методом. Районный коэффициент 1,3</i>
<i>3. Используемая система налогообложения, ставки налогов, отчислений, дисконтирования и кредитования</i>	<i>Отчисления по страховым выплатам в соответствии с Налоговым кодексом РФ (НК РФ-15) от 16. 06. 98, а также Трудовым кодексом РФ от 21. 12. 2011г. Страховые взносы – 27,1%; Ставка налога на прибыль – 20%; Налог на добавленную стоимость – 20%.</i>

**Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:**

<i>1. Оценка коммерческого потенциала, перспективности и альтернатив проведения НИ с позиции ресурсоэффективности и ресурсосбережения</i>	<i>Проведение предпроектного анализа. Определение целевого рынка и проведение его сегментирования.</i>
<i>2. Планирование и формирование бюджета научных исследований</i>	<i>Планирование и выделение этапов проекта, составление календарного плана проекта, формирование бюджета НИИ.</i>
<i>3. Определение ресурсной (ресурсосберегающей), финансовой, бюджетной, социальной и экономической эффективности исследования</i>	<i>Проведение оценки ресурсной, финансовой, бюджетной, социальной и экономической эффективности проекта</i>

**Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей):**

–
---

<b>Дата выдачи задания для раздела по линейному графику</b>	
---	--

**Задание выдал консультант:**

<b>Должность</b>	<b>ФИО</b>	<b>Ученая степень, звание</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>
Профессор	Трубникова Наталья Валерьевна	д. и. н., доцент		

**Задание принял к исполнению студент:**

<b>Группа</b>	<b>ФИО</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>
2У51	Шинковская Анастасия Николаевна		

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА  
«СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»**

Студенту:

<b>Группа</b>	<b>ФИО</b>
2У51	Шинковской Анастасии Николаевне

<b>Школа</b>	<b>ИШПР</b>	<b>Отделение</b>	<b>ОГ</b>
Уровень образования	Бакалавриат	Направление/специальность	21.03.02 Землеустройство и кадастры

**Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:**

1. Характеристика объекта исследования	Объектом исследования являются общественные отношения, которые формируются в процессе реализации прав землепользователя в области установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка, практического применения действующих земельно-правовых норм и соблюдения установленных регламентов использования земель.
<b>Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:</b>	
<b>1. Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности:</b>	Изучение эргономических требований к правильному расположению и компоновке рабочей зоны исследователя, проектируемой рабочей зоны в производственных условиях для создания комфортной рабочей среды.
<b>2. Производственная безопасность:</b>  2. 1. Анализ вредных и опасных факторов производственной среды. 2. 2. Обоснование мероприятий по снижению воздействия вредных и опасных факторов.	1. 1. Анализ вредных и опасных факторов производственной среды: 1. 1. 1. Превышение уровня шума. 1. 1. 2. Отсутствие или недостаток естественного и/или искусственного освещения. 1. 1. 3. Отклонение показателей микроклимата. 1. 1. 4. Пронизывающие производственную среду излучения и волны. 1. 1. 5. Нервно-психические перегрузки. 1. 1. 6. Воздействие электрического тока. 1. 1. 7. Повышенное образование электростатических зарядов. 1. 1. 8. Возгорания.
<b>3. Экологическая безопасность:</b>	Выявление основных экологических проблем, возникающих при несоблюдении землепользователями земельно-правового законодательства и нарушения установленных градостроительных регламентов.



<b>4. Безопасность в чрезвычайных ситуациях:</b>	Проведение анализа в целях выявления возможных чрезвычайных ситуаций различного характера, являющихся причиной несоблюдения установленного режима землепользования.
--	---

<b>Дата выдачи задания для раздела по линейному графику</b>	
---	--

**Задание выдал консультант:**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Сотникова Анна Александровна			

**Задание принял к исполнению студент:**

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У51	Шинковская Анастасия Николаевна		

## Реферат

Выпускная квалификационная работа А. Н. Шинковской на тему «Правовое регулирование установления видов разрешенного использования объектов недвижимости в РФ» содержит 91 с., 2 рис., 14 табл., 42 источника, 4 прил.

Ключевые слова: аренда, аукцион, вид разрешенного использования, градостроительные регламенты, зонирование, муниципальная собственность, объекты капитального строительства, правила землепользования и застройки, территориальная зона.

Под объектом исследования понимаются общественные отношения, которые формируются в процессе реализации прав землепользователя в области установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка, практического применения действующих земельно-правовых норм и соблюдения установленных регламентов использования земель.

Предмет исследования – анализ судебной практики по вопросам, связанным с установлением и изменением ВРИ земельных участков, а также с соблюдением установленных градостроительных регламентов.

Цель работы – анализ причин и возможных решений проблем, связанных с видами разрешенного использования объектов недвижимости в Российской Федерации.

В процессе исследования проводились: анализ теоретических основ правового регулирования установления и изменения видов разрешенного использования объектов недвижимости; изучение актов судебных дел; анализ порядка решения возникающих споров; выделение и обоснование основных проблем, связанных с изучаемым правовым институтом; были предложены возможные варианты решения выявленных проблем.

Степень внедрения: по результатам исследования опубликовано 3 статьи в материалах конференций, индексируемых в РИНЦ.

Область применения: при решении земельных споров, в учебном процессе.

Выпускная квалификационная работа выполнена в текстовом редакторе Microsoft Word и Microsoft Excel. Анализ данных и формирование графического материала проводились в программной среде AutoCAD и ArcGIS.

## Основные определения и сокращения

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

В выпускной квалификационной работе использованы следующие сокращения:

- ВРИ – вид разрешенного использования;
- ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;
- ЗУ – земельный участок;
- ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
- ОКС – объект капитального строительства;
- ОНС – объект незавершенного строительства;
- ПЗЗ – правила землепользования и застройки.

## Содержание

Введение.....	15
1 Аналитический обзор литературы.....	
1. 1 Вопросы терминологии земельно-правовой сферы .....	
1. 2 Законодательные основы в сфере определения правового режима земель..	
1. 3 Опыт зарубежных стран.....	
2 Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка .	17
3 Анализ судебной практики по вопросам, связанным с видом разрешенного использования.....	21
3. 1 Установление вспомогательного ВРИ.....	21
3. 2 Изменение арендатором ВРИ земельного участка.....	26
3. 3 Неполное соответствие ВРИ земельного участка требованиям ПЗЗ .....	33
4 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение.....	43
4. 1 SWOT-анализ.....	43
4. 2 Планирование научно-исследовательской работы.....	46
4. 2. 1 Структура работы в рамках научного исследования .....	46
4. 2. 2 Определение трудоемкости выполнения работ.....	47
4. 2. 3 Разработка графика проведения научного исследования.....	48
4. 3 Бюджет ВКР.....	49
4. 3. 1 Расчет материальных затрат .....	49
4. 3. 2 Расчет затрат на специальное оборудование для научных (экспериментальных) работ .....	50
4. 3. 3 Основная заработная плата исполнителей .....	51
4. 3. 4 Дополнительная заработная плата исполнителей .....	51
4. 3. 5 Накладные расходы .....	52
4. 3. 6 Формирование бюджета затрат научно-исследовательского проекта	52
4. 4 Определение ресурсной (ресурсосберегающей), финансовой, бюджетной, социальной и экономической эффективности исследования.....	53
5 Социальная ответственность .....	55

5. 1 Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности .....	56
5. 2 Производственная безопасность .....	57
5. 2. 1 Анализ вредных и опасных факторов производственной среды.....	58
5. 2. 1. 1 Превышение уровня шума .....	58
5. 2. 1. 2 Отсутствие или недостаток естественного и/или искусственного освещения .....	58
5. 2. 1. 3 Отклонение показателей микроклимата.....	59
5. 2. 1. 4 Пронизывающие производственную среду излучения и волны.....	60
5. 2. 1. 5 Нервно-психические перегрузки.....	61
5. 2. 1. 6 Воздействие электрического тока .....	61
5. 2. 1. 7 Повышенное образование электростатических зарядов.....	62
5. 2. 1. 8 Возгорания.....	63
5. 3 Обоснование мероприятий по снижению уровней воздействия опасных и вредных факторов на исследователя (работающего) .....	63
5. 3 Экологическая безопасность.....	66
5. 4 Безопасность в чрезвычайных ситуациях .....	67
Заключение .....	69
Список публикаций.....	70
Список использованных источников .....	72
Приложение А .....	78
Приложение Б.....	79
Приложение В.....	80
Приложение Г .....	81

## Введение

Дифференцированный режим земельного фонда подразумевает деление земель Российской Федерации на категории и присвоение каждому земельному участку одной из ключевых характеристик – вида разрешенного использования. Такая система позволяет найти точки соприкосновения индивидуальных интересов граждан с долгосрочными перспективами развития и реформирования структуры земельного фонда государства. В данной ситуации исключается констатирование в императивном порядке определенного вида разрешенной деятельности, а лишь устанавливаются определенные правовые ограничения.

Необходимость совершенствования такой фундаментальной сферы правового регулирования как земельное законодательство обусловлена существованием значительного ряда затруднений, возникающих в случаях проецирования установленных законодательных земельно-правовых норм в плоскость их практического применения.

Наиболее репрезентативным индикатором степени универсальности норм законодательства и доступности их изложения для основной целевой аудитории – граждан, служит активно формирующаяся судебная, анализ которой позволяет установить области несовершенства законодательства и позволяет определить дальнейшие направления развития рассматриваемого правового института.

Под объектом исследования понимаются общественные отношения, которые формируются в процессе реализации прав землепользователя в области установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка, практического применения действующих земельно-правовых норм и соблюдения установленных регламентов использования земель.

Предмет исследования – анализ судебной практики по вопросам, связанным с установлением и изменением ВРИ земельных участков, а также с соблюдением установленных градостроительных регламентов.

Тенденции развития законодательных норм рассматриваются на примере проекта Федерального закона N 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)», который в 2018 году был принят Государственной Думой в первом чтении с учетом внесения рекомендуемых поправок [1]. Параллельность процессов проведения представленного исследования и утверждения законопроекта обуславливает новизну и актуальность представленной работы.

В качестве цели исследования принят анализ причин и возможных решений проблем, связанных с видами разрешенного использования объектов недвижимости в Российской Федерации.

Поставленная цель предполагает осуществление следующего перечня задач:

1. Проанализировать теоретические основы правового регулирования установления и изменения видов разрешенного использования объектов недвижимости.

2. Изучить акты судебных дел, в процессе которых затрагивается вид разрешённого использования.

3. Проанализировать порядок решения возникающих споров.

4. Выделить и обосновать основные пробле

- 2 Порядок изменения вида разрешенногоститутом.

5. Предложить возможные варианты решения выявленных проблем.



## 2 Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка

Вопросы установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка всегда являлись актуальными, поскольку с ними связаны практически все действия, совершаемые с земельным участком.

При изменении вида разрешенного использования земельного участка нужно знать некоторые тонкости проводимой процедуры. При осуществлении данной операции необходимо понимать, что даже если человек является собственником земельного участка он не может согласно своему желанию распоряжаться объектами недвижимости. Так же стоит помнить, что на каждого землепользователя ложится большая ответственность и определенные обязанности, установленные законодательством.

Изменение одного вида разрешенного использования на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, то есть изменить один вид разрешенного использования на другой допускается в случае, если Правилами землепользования и застройки муниципального образования, к территории которого относится данный земельный участок, планируемый к установлению вид разрешенного использования предусмотрен.

Муниципальной услуга по изменению вида разрешенного использования земельного участка предоставляется бесплатно. Срок предоставления муниципальной услуги составляет 30 дней со дня поступления соответствующего заявления.

Конечным результатом предоставления Муниципальной услуги является:

- постановление администрации муниципального образования об изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- мотивированный отказ в предоставлении Муниципальной услуги.

В общем случае, порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка состоит из следующих этапов:

1. Подача заявления об изменении ВРИ.

2. Получение постановления об изменении ВРИ.

3. Внесение изменений в ЕГРН.

На первом этапе собственник земельного участка или его представитель (при наличии нотариально заверенной доверенности) подает заявление в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) или Администрацию муниципального образования с просьбой принять решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка. В заявлении указываются личные данные заявителя, кадастровый номер земельного участка, его точный адрес, вид права, документы-основания, а также исходный и испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка.

Кроме того, заявитель самостоятельно предоставляет следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителя или его представителя;
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя;
- документы, удостоверяющие (устанавливающие) право на земельный участок и объекты капитального строительства;
- документ, подтверждающий соблюдение требований технических регламентов при изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Остальные необходимые документы, такие как выписки из ЕГРН, ЕГРИП, ЕГРЮЛ предоставляются заявителем по собственной инициативе, так как могут быть получены путем межведомственного взаимодействия.

Заявитель имеет право представить указанные документы:

- в письменном виде по почте (копии документов подлежат обязательному нотариальному заверению либо заверению органом (организацией), выдавшим документ);
- лично либо через своих представителей;
- в электронном виде (при наличии электронной подписи);
- при наличии соглашения о взаимодействии через МФЦ.

В предоставлении муниципальной услуги может быть отказано, в случае если:

1. К заявлению не приложены все необходимые документы.
2. С заявлением о предоставлении муниципальной услуги обратилось лицо, не являющееся правообладателем земельного участка, либо полномочия представителя на действия в интересах заявителя надлежащим образом не оформлены и не удостоверены.
3. Установлено несоответствие испрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка градостроительным регламентам и документации по планировке территории.
4. Изменение вида разрешенного использования земельного участка приводит к нарушению особенностей предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, посредством проведения торгов.
5. Установлено несоответствие испрашиваемого вида разрешенного использования видам разрешенного использования земельных участков.
6. Заявление не поддается прочтению.

Если представлен полный пакет документов и отсутствуют основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги, осуществляется подготовка проекта постановления об изменении вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Далее, осуществляется направление постановления администрации муниципального образования или мотивированного отказа в предоставлении муниципальной услуги непосредственно заявителю или в МФЦ для его последующей выдачи заявителю.

На третьем этапе необходимо произвести изменение сведений относительно вида разрешенного использования земельного участка, содержащихся в ЕГРН. Для этого сведения о принятом решении об изменении ВРИ должны быть направлены в Федеральную службу государственной

регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). С момента, когда администрация осуществит эти действия до внесения изменений в ЕГРН должно пройти не более 15 дней.

Далее закон отводит только 5 дней на то, чтобы уведомить о внесении изменений правообладателя. Уведомление отправляется по известному адресу (электронному или обычному), согласно Приказу №173 Минэкономразвития России, а также нормам, установленным статьей 34 ФЗ №218 [16,17]. Если в обозначенный срок правообладатель не получил официального уведомления, он вправе лично обратиться в Росреестр с соответствующим заявлением о внесении изменений, согласно ст. 33 ФЗ №218 [17]. В этом случае Росреестр направляет в течение 3 дней с момента получения заявления запрос в местные органы государственной власти и самоуправления для получения информации, а в течение 5 дней уведомление о внесении изменений направляется заявителю.

Собственнику следует иметь в виду, что по итогам изменения ВРИ, может существенно измениться кадастровая стоимость участка, а в соответствии с этим изменится и размер земельного налога. Оспорить завышенную, по мнению правообладателя, кадастровую стоимость можно в Росреестре и в суде, согласно ФЗ №135 [18].

### 3 Анализ судебной практики по вопросам, связанным с видом разрешенного использования

#### 3.1 Установление вспомогательного ВРИ

Относительная свобода, предоставляемая землепользователям, в отношении выбора вида разрешенного использования земельного участка среди установленных документами градостроительного зонирования, нередко становится причиной судебных разбирательств, инициированных гражданами в отношении уполномоченных органов власти. Землепользователь старается защитить нарушенные, по его мнению, права, а ответчик – соблюсти установленные законодательством нормы и не допустить нарушений прав других лиц и установленных градостроительных регламентов.

Проблема, возникающая на этапе установления вида разрешенного использования земельного участка, формируется в результате желания гражданина использовать земельный участок в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования без установления основного или условно разрешенного.

Судебное дело, рассматриваемое в рамках проводимого исследования, является иллюстрацией в правовом смысле верного и последовательного применения норм законодательства, применяемых для разрешения проблемы выбора вида разрешенного использования земельного участка. Данная проблема может возникнуть не только у собственников земельного участка, но и у потенциальных арендаторов, как и произошло в рассмотренном деле.

Истец обратился в суд с заявлением об оспаривании решения уполномоченного на распоряжение земельными участками, собственность на которые не разграничена, органа об отказе в предоставлении земельного участка в аренду в целях размещения автомобильной стоянки и дальнейшей ее эксплуатации. Автостоянка, согласно утверждению гражданина, должна носить временный характер и эксплуатироваться без асфальтового покрытия.

Причиной отказа в предоставлении участка в аренду послужило несоответствие, с точки зрения уполномоченного органа, предполагаемого вида разрешенного использования основным или условно разрешенным видам, определенным документами градостроительного зонирования в отношении соответствующей территориальной зоны.

С точки зрения истца, испрашиваемый вид разрешенного использования соответствует типу зоны деловых и обслуживающих функций. Однако такой аргумент нельзя признать правомерным и обоснованным, ведь факт соответствия испрашиваемого вида разрешенного использования территориальной зоне определяется исходя не из возложенных на нее функций, а согласно соответствующим положениям Правил землепользования и застройки.

В результате рассмотрения судебного дела иск остался без удовлетворения, а отказ уполномоченного органа в предоставлении в аренду земельного участка признан правомерным. Данное решение было вынесено на основании последовательного применения законодательных норм, примененных в следующей последовательности:

1. Определение правового режима земельного участка. Статьей второй ЗК РФ устанавливается зависимость правового режима земель от их принадлежности к той или иной категории и установленного вида разрешенного использования [4].

2. Определение территориальной зоны, в границах которой расположен спорный земельный участок (Графическое описание местоположения земельного участка приведено в Приложении А). Обязательность установления перечня видов разрешенного использования объектов недвижимости в отношении каждой территориальной зоны регламентируется статьей 37 ГрК РФ [3].

3. Определение вида разрешенного использования. Статьей 37 ГрК РФ предусматривается деление видов разрешенного использования объектов недвижимости на основные, условно разрешенные и вспомогательные

предусматривается [3]. Установление последних допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам разрешенного использования.

Перенос указанных норм земельного законодательства на практическую основу формирует следующую последовательность рассуждений.

1. Согласно выписке из ЕГРН спорный земельный участок принадлежит к категории земель населенных пунктов.

2. Спорный земельный участок, согласно карте правового зонирования города Самары относится к территориальной зоне Ц-4с – общественно-деловой зоне для размещения объектов спортивно-зрелищного назначения.

3. Размещение открытых автомобильных стоянок предусмотрено вспомогательным видом разрешенного использования, установленным для данной территориальной зоны, реализация которого невозможна без установления основного или условно разрешенного ВРИ в отношении спорного земельного участка.

Признавая отказ правомерным, суд обоснованно исходил из того, что предоставление земельных участков, цель использования которых не соответствует градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон, является недопустимым и противоречит земельному законодательству, которое исходит из того, что использование земельных участков должно осуществляться в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и виду разрешенного использования.

Основой существования таких судебных споров является недостаточная проработанность законодательных норм в сфере регламентации вопросов, связанных с основной правовой характеристикой земельного участка – видом разрешенного использования. Однако стоит также отметить, что немалую роль в отношении вопросов, связанных с созданием условий для развития территорий и защитой законных прав и интересов граждан, играют документы

градостроительного зонирования. Правила землепользования и застройки могут дополнять и уточнять законодательные акты федерального уровня с целью урегулирования некоторых общих вопросов и вопросов, возникновение которых характерно для определенного муниципального образования.

Так, правила землепользования и застройки города Москвы, предусматривают более широкое и подробное рассмотрение вопросов относительно возможности установления какого-либо вида разрешенного использования объектов недвижимости. Например, в рассматриваемом документе указаны условия, необходимые для соблюдения в случае применения вспомогательных видов разрешенного использования.

К числу таких условий, не содержащихся в той или иной вариации в актах федерального уровня, относятся возможность опережения во времени темпов строительства объектов капитального строительства, предусмотренных вспомогательным видом разрешенного использования, реализации основных и условно-разрешенных видов разрешенного использования.

Вторым значимым условием является учет площадных характеристик земельного участка. Так, площадь застройки земельного участка объектами капитального строительства, размещение которых предусмотрено вспомогательным видом разрешенного использования, не должна составлять более 25% от общей площади застройки, с учетом площади объектов капитального строительства, размещенными на земельном участке в соответствии с установленным основным или условно разрешенным видом разрешенного использования.

Так как рассматриваемая проблема характерна не только для какого-то определенного региона или муниципального образования, а встречается повсеместно, следовательно, внесение соответствующих дополнений и уточнений в отношении условий реализации вспомогательных видов разрешенного использования должны быть установлены в отношении каждого муниципального образования с учетом сложившейся на его территории



градостроительной ситуации, инфраструктуры и других территориальных особенностей.

Изменения, внесение которых могло бы урегулировать вопросы установления и взаимного соотношения видов разрешенного использования в отношении целевого земельного участка, предусматриваются проектом федерального закона [1]. Его положения содержат определение вспомогательных видов разрешенного использования, согласно которому они определяются как «виды разрешенного использования земельных участков, допускающие использование земельных участков, которые сопутствуют использованию или обеспечивают использование земельных участков в соответствии с основными видами разрешенного использования или с условно разрешенным видом использования земельных участков». Определение, данное законопроектом, по своей сути не вносит никакие существенные коррективы в уже существующее понятие, оно лишь объединяет положения градостроительного кодекса, формируя устойчивую терминологическую базу.

Наиболее важным выдвигаемым к принятию положением является норма, допускающая установление в регламенте использования ограничений площади земельных участков, которую допускалось бы использовать для осуществления деятельности в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования земельного участка. Такое дополнение к нормам существующего законодательства могло бы поспособствовать урегулированию спорных вопросов посредством привязки прав землепользователей к физическим характеристикам земельных участков.

Данные меры могут позволить снизить количество судебных споров, возникающих на почве несоответствия трактовки норм законодательства со стороны граждан и органов власти.

### 3. 2 Изменение арендатором ВРИ земельного участка

Как показывает правоприменительная практика, одним из спорных вопросов в настоящее время является вопрос изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Актуальность вопроса изменения вида разрешенного использования, в первую очередь, связана с невозможностью или отсутствием желания у собственников использовать земельный участок в пределах установленных законодательством рамок.

Как показало обобщение судебной практики по вопросам, касающимся установления и изменения вида разрешенного использования, в целом законодательные нормы применяются верно при рассмотрении дел по спорам об изменении вида разрешенного использования земельного участка [19]. Однако на практике возникают сложности при:

- установлении круга субъектов, уполномоченных на изменение вида разрешенного использования;
- учете особенностей ситуаций, когда допустимость изменения вида разрешенного использования ограничена, и процедурных особенностей такого изменения;
- при определении последствий несоблюдения установленных процедур и последствий использования участка с нарушением предусмотренных ограничений.

В настоящее время существует неопределенность в правовом регулировании вопросов, касающихся изменения видов разрешенного использования земельных участков, используемых по договорам аренды, безвозмездного пользования и на праве постоянного (бессрочного) пользования. Сложившаяся ситуация является почвой для возникновения конфликтов из-за недостаточности законодательного регулирования рассматриваемой сферы и неверной трактовки законодательных норм.

Примером может послужить судебное дело, которое было рассмотрено Ленинским районным судом города Тюмени в 2018 году [20].

Гражданин (истец) обратился с иском в суд об обязанности Департамента имущественных отношений Тюменской области (ответчик) принять решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Истец является арендатором спорного земельного участка с разрешенным использованием «под посадку овощных культур (без права капитального строительства)» на основании договора аренды.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Тюмени, спорный земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-3» – зоне застройки индивидуальными жилыми домами [21].

В 2017 году истец обратился к ответчику с заявлением о внесении изменений в договор аренды земельного участка об изменении вида разрешенного использования с «под посадку овощных культур (без права капитального строительства)» на вид «для размещения индивидуальной жилой застройки». Решением Департамента имущественных отношений Тюменской области истцу было отказано. В ходе судебного заседания ответчиком были разъяснены причины такого отказа и приведены следующие аргументы:

1. С истцом заключен договор аренды, который не предполагает какое-либо строительство, а предусматривает возможность ведения на земельном участке посадки овощных культур.

2. Условия договора в изначально не соответствовали установленному в отношении территориальной зоны градостроительному регламенту.

3. В рамках процедуры предоставления земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства предполагается проведение процедуры аукциона с размещением соответствующего извещения. Описанные процедуры в отношении спорного земельного участка не проводились, а, следовательно, изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках рассматриваемой ситуации является неправомерным.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержала, представив следующие суждения:

1. Истец, как арендатор, имеет право осваивать земельный участок в соответствии с градостроительными регламентами.

2. В соответствие с градостроительными регламентами такое строительство разрешено: указанная зона относится к категории «Ж-3» и предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами [21].

3. Изменение назначения целевого участка не повлечет нарушения прав других лиц.

4. Земельный участок должен быть использован в соответствии с той категорией земель, к которой он относится.

В результате рассмотрения судебного дела, исковые требования истца о признании незаконным отказа в изменении вида разрешенного использования земельного участка удовлетворены не были.

Нередко в сходных судебных делах решения судов оказываются прямо противоположными. Причиной тому могут служить различные факторы, начиная с неверной аргументации выражаемой позиции и заканчивая недостаточной компетентностью уполномоченных лиц в решении вопросов определенной сферы законодательства.

В некоторых случаях изучение таких дел может помочь восполнить недоработки законодательства и внести ясность в регулирование неразрешенных правовых вопросов.

В подтверждение высказанного суждения необходимо рассмотреть судебное дело, рассмотренное Абинским районным судом Краснодарского края в 2018 году [22].

Согласно материалам изучаемого судебного дела, между администрацией городского округа и гражданином заключен договор аренды земельного участка с видом разрешенного использования «под огород» сроком на 49 лет. Указанный договор прошел государственную регистрацию.

На спорном земельном участке расположен объект незавершенного строительства, на который в судебном порядке признано право собственности.

Гражданин (истец) обратился в районный суд с административным исковым заявлением, в котором просит:

1. Признать незаконным решение Администрации городского поселения (ответчик) об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка с вида «под огород» на вид «для индивидуального жилищного строительства».

2. Обязать устранить допущенные нарушения путем вынесения постановления об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

По словам представителя Администрации, указанный отказ был вынесен на основании того, что согласно действующим нормам земельного законодательства земельный участок с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» может быть предоставлен ему исключительно путем проведения аукциона.

С указанным отказом истец не согласен, считая его незаконным и необоснованным, поскольку на основании норм действующего земельного законодательства Российской Федерации арендатор имеет право на изменение основного вида разрешенного использования арендуемого земельного участка.

В соответствии с данными карты градостроительного зонирования спорный земельный участок расположен в границах территориальной зоны «Ж-МЗ» – в зоне, предназначенной для застройки малоэтажными жилыми домами. Одним из основных видов размещенного использования земельных участков в данной территориальной зоне, является «для индивидуального жилищного строительства».

Рассматриваемый земельный участок соответствует техническим нормам, установленным для вида разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство».

В результате рассмотрения судебного дела, требования истца о признании незаконным отказа в изменении вида разрешенного использования земельного участка были удовлетворены.

Выбранный истцами новый вид разрешенного использования предусмотрен в соответствии с градостроительным регламентом, установленным в Правилах землепользования и застройки соответствующих муниципальных образований в отношении исходных территориальных зон. Кроме того, параметры спорных земельных участков (максимальная/минимальная площадь, максимальный процент застройки в границах земельного участка) соответствуют параметрам, установленным градостроительными регламентами в отношении выбранных видов разрешенного использования.

Таким образом, на этапе выбора желаемого вида разрешенного использования земельного участка, ошибок со стороны истцов по обоим делам допущено не было.

Арендованное имущество, согласно статьи 615 ГрК РФ, должно быть использовано арендатором в строгом соответствии с условиями договора, а в случае отсутствия последних – в соответствии с его прямым назначением [8].

Нормами земельного законодательства, содержащимися в статье 39. 6 ЗК РФ, предусмотрены случаи предоставления земельного участка без проведения торгов [4]. В частности, в таком порядке допускается предоставление в аренду земельного участка с последующим строительством индивидуального жилого дома. Однако в данном случае рассматриваемый пункт дополняется небольшим уточнением о необходимости учета особенностей, содержащихся в статье 39. 18 настоящего кодекса [4].

В отношении рассматриваемой ситуации нормы данной статьи можно трактовать таким образом: фактически невозможно заключить договор аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства без проведения процедуры торгов, однако теоретически аукцион считается

несостоявшимся, если была подана единственная заявка на участие в нем. В таком случае единственный участник признается победителем аукциона.

Возвращаясь к рассматриваемым делам, стоит отметить, что договор аренды земельного участка для целей ведения огородничества заключается без проведения процедуры торгов, а следовательно, можно заключить, что заявление об изменении вида разрешенного использования такого земельного участка на вид, предусматривающий строительство жилого дома, по существу направлено на обход процедур, предусмотренных земельным законодательством для целей строительства объектов недвижимости, в том числе процедуры торгов для ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков.

Процедура получения права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, является достаточно затратной по времени и менее выгодной в экономическом смысле для заинтересованного лица по сравнению с процедурой изменения вида разрешенного использования такого земельного участка. Порядок заключения такого договора представлен в Приложении Б.

Поскольку земельный участок предоставлен истцу для определенных целей без проведения аукциона, изменение существующего вида его разрешенного использования на вид «для индивидуального жилищного строительства» без соблюдения особенностей, предусмотренных законом, недопустимо. Описанная ситуация фактически является нарушением прав других граждан на приобретение права заключения договора аренды в отношении земельного участка.

Анализируя вышеизложенные нормы права, можно прийти к выводу о том, что истец, являясь собственником объекта незавершенного строительства, расположенного на спорном земельном участке, имеет возможность самостоятельно выбрать основной режим разрешенного использования земельного участка с учетом действующего градостроительного регламента при условии соблюдения требований технических регламентов.

Из системного анализа приведенных правовых норм следует, что произвольное изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда такое изменение не соответствует установленным законом правилам оборота земель.

Гражданин как арендатор не вправе изменять договор в одностороннем порядке и не может обязать арендодателя изменить вид разрешенного использования арендованного земельного участка по выбору арендатора, даже в том случае, если разрешенное использование земельного участка не соответствует градостроительным регламентам, принятым в отношении рассматриваемой территории.

Однако исключением является ситуация, когда на земельном участке расположен объект капитального строительства, права на который зарегистрированы в надлежащем порядке в Едином государственном реестре недвижимости. Правовую основу данного исключения составляет пункт 1 статьи 39. 20 ЗК РФ, который гласит, что исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках [4]. Следовательно, спорный земельный участок не может быть предметом аукциона на основании пункта 8 статьи 39. 11 ЗК РФ, поскольку на земельном участке расположен объект незавершенного строительства [4].

В целях предотвращения злоупотреблений на практике в части изменения вида разрешенного использования после получения земельного участка на иных условиях, предлагается установить запрет для арендаторов и землепользователей на изменение вида разрешенного использования земельных участков, за исключением случаев, когда арендаторы и землепользователи являются собственниками, расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, с учетом их исключительного права на приобретение таких земельных участков в собственность, а также случаев, когда арендатором



земельного участка или землепользователем является государственное или муниципальное предприятие, учреждение.

В тех случаях, когда произошло изменение градостроительного регламента и использование земельного участка в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования может быть источником опасности по отношению к жизни или здоровью человека, окружающей среде или объектам культурного наследия, а землепользователь или арендатор в течение года со дня получения уведомления от уполномоченного органа не приняли меры для исключения такой опасности, данное обстоятельство будет являться основанием для прекращения прав на землю.

Указанные принципы находят свое отражение в проекте Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)» [1].

Отсылочный характер норм земельного законодательства обуславливает возникновение недопонимания или неверного толкования установленных принципов.

Существующую правовую неопределенность в регулировании вопросов, касающихся изменения видов разрешенного использования земельных участков, используемых по договорам аренды, безвозмездного пользования, на праве постоянного (бессрочного) пользования, возможно устранить, внося изменения в ЗК РФ [4], предусмотренные указанным законопроектом [1]. Порядок определения возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка приведен в Приложении В.

### 3. 3 Неполное соответствие ВРИ земельного участка требованиям ПЗЗ

По мере развития цивилизации наблюдается стабильное повышение роли городов в политической, экономической и культурной жизни государства и,

соответственно, кратно увеличиваются объемы и темпы строительства, что делает урбанизацию уже не просто закономерным, а неизбежным этапом в процессе успешного развития любого государства. В данных обстоятельствах наиболее ярко прослеживается необходимость создания устойчивой системы развития территорий и градостроительного зонирования, а также соблюдения землепользователями всех установленных градостроительными регламентами норм.

Одновременно с материализацией идеи создания высокотехнологического производства и строительством промышленных предприятий возникает ряд проблем, и наиболее остро встает вопрос об экологической безопасности территорий, в пределах которых разворачивается данная отрасль промышленности. Говоря об ухудшении экологической обстановки в зонах развития промышленных предприятий, невозможно не отметить характерное снижение качества жизни в этих районах. Данная ситуация является ярким примером нарушения прав человека, а именно статьи 42 Конституции РФ, согласно которой: «каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением» [23].

Территории, отведенные под строительство производственных предприятий, располагаются по отношению к жилым зонам с учетом размеров санитарно-защитных зон, установленных СанПиН [24]. Примером нарушения этих правил может послужить ситуация, сложившаяся в селе Зоркальцево.

Одновременно с развитой культурной жизнью села на его территории находятся несколько промышленных предприятий, специализирующихся на производстве и реализации крупы, лесозаготовке и производственно-строительных работах. Все предприятия успешно функционировали до недавнего времени, не причиняя никаких неудобств местным жителям. Но ситуация резко изменилась в 2016 году с появлением на территории завода строительных материалов «БЕФОРМ» асфальтобетонной установки, которая

расширила ассортимент выпускаемой им продукции: теперь помимо выпуска тротуарной плитки завод имеет возможность производить асфальтобетон.

Очень скоро жители близлежащих домов ощутили на себе негативное влияние, как оказалось, самовольно возведенного объекта. Из их жалоб в Общественный российский фронт выяснилось, что основной причиной возмущений является шум, доносящийся с завода, и неприятные запахи битума, смол и асфальта - все признаки работающего асфальтобетонного завода. Кроме того, по утверждению жителей, асфальтосмесительная установка работает даже по воскресеньям и в ночное время [25]. Однако, официального разрешения на его строительство, а тем более, ввод в эксплуатацию, учредители ООО «ЗСМ «БЕФОРМ» не получили, о чем свидетельствуют работники администрации Зоркальцевского сельского поселения. В 2017 году Администрация Зоркальцевского сельского поселения подала исковое заявление в суд с требованиями признать самовольной постройкой асфальтовый завод и обязать ЗСМ «Беформ» снести его за свой счет [26].

Проведенная контрольно-надзорными органами экспертиза выявила, что уровень шума в районе близлежащих домов превышен в 1,5 раза и количество вредных веществ, выбрасываемых в результате работы завода в атмосферу, также превышает установленные предельно-допустимые нормы [25]. Более того, в ходе прокурорской проверки выяснилось, что заводом не была проведена инвентаризация этих выбросов, не был разработан проект нормативов предельно-допустимых выбросов загрязняющих веществ, и не было получено разрешение на выброс загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

На данном моменте возникает множество вопросов: почему завод работает без разрешения? Нужно ли вообще это разрешение или же это личное дело учредителей завода? Будет ли кто-то нести ответственность за загрязнение окружающей среды и ухудшение экологической обстановки в селе Зоркальцево? В основе ответов на эти вопросы лежат федеральные законы и другие нормативно-правовые акты [3, 27].

Итак, на земельном участке с кадастровым номером 70:14:0103004:28, расположенном по адресу: Томская область, Томский район, село Зоркальцево, улица Южная, 7, с 2014 года размещен завод строительных материалов «БЕФОРМ», а в 2016 году пристроен асфальтовый завод, состоящий из асфальтосмесительной установки (Рисунок 1), операторной кабины, склада емкостей для битума, склада инертных материалов, весовой эстакады для подачи инертных материалов в установку.



Рисунок 1 – Установка асфальтосмесительная

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение», асфальтовый завод расположен в производственной зоне «П-2» – зоне производственных предприятий IV-V классов опасности коммунально-складских объектов [28]. Согласно выписке из ЕГРН участок предоставлен «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок». Размер санитарно-защитной зоны для таких предприятий может составлять от 50 до 100 метров, в зависимости от класса опасности.

Производство асфальтобетона на стационарных заводах относится ко II классу опасности, и санитарно-защитная зона уже в 5 раз больше и составляет

500 м (Рисунок 2). Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны, который у данной установки отсутствует. В границах санитарно-защитной зоны не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома. Однако, жилая зона «Ж-1», предназначенная для индивидуального строительства, располагается чуть в более 100 метрах от территории завода (Приложение Г).



Рисунок 2 – Схема нормативной санитарно-защитной зоны асфальтового завода [29]

По данным схемы в санитарно-защитной зоне располагаются и эксплуатируются более 150 жилых домов.

Таким образом, фактическое использование земельного участка под размещение асфальтового завода соответствует разрешенному виду использования земельного участка, но нарушает Правила землепользования и застройки МО «Зоркальцевское сельское поселение». Однако, такое положение дел может быть исключительно в ситуации, если бы завод являлся объектом капитального строительства, что в данной ситуации является спорным утверждением, требующим детального исследования.

На данном этапе исследования и возникает рассматриваемая проблема неполного соответствия вида разрешенного использования Правилам землепользования и застройки. Вид разрешенного использования – правовая характеристика использования объектов недвижимости, которая

устанавливается с учетом всех предыдущих по иерархии правовых ограничений использования земли (категория земель, территориальная зона). Следовательно, данный правовой институт должен наиболее конкретно и четко обозначать возможное использование земли, учитывая весь спектр особенностей градостроительной ситуации, ландшафта, а также самого земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

Для того чтобы понять, необходимо ли разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию асфальтобетонного завода, также нужно определить является такой завод объектом капитального строительства или временной постройкой. Для этого обратимся за определением к Градостроительному кодексу РФ [3], в котором объект капитального строительства определяется как «здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек». Это определение не обозначает каких-то конкретных параметров, по которым можно было бы безошибочно разделить объекты на временные и капитальные, что создает прочную основу для споров и разногласий.

Так, в данный момент существуют два взгляда на статус завода. Администрация Зоркальцевского сельского поселения считает, что завод является объектом капитального строительства, так как он не является передвижным, временным, сезонным или мобильным.

С другой стороны, учредители завода утверждают, что завод не является объектом капитального строительства, а является установкой, состоящей из нескольких агрегатов, не имеющих прочной связи с землей, которые легко могут быть перемещены без несоразмерного ущерба их назначению [26]. Это подтверждается техническим паспортом на некапитальный объект, в соответствии с которым данный вид объекта является сооружением.

На данный момент рассмотрение дела Арбитражным судом завершено. Судебные разбирательства, длившиеся полгода, закончились отказом в иске

Администрации Зоркальцевского поселения. Тем временем, завод остановил работу, а руководители были признаны банкротами.

Несомненно, этот случай не единичный: например, аналогичная ситуация имела место в городе Артеме в 2014 году. Однако в этом случае в ходе судебного разбирательства требования истца по демонтажу завода были удовлетворены в полном объеме.

Рассматриваемая проблема неполного соответствия вида разрешенного использования земельного участка установленным Правилам землепользования и застройки влечет за собой еще один вопрос, требующий детального и тщательного исследования – вопрос отнесения объектов к категории капитальных, который неразрывно связан с понятием недвижимого имущества и частной собственности.

В современном понимании право человека на частную собственность рассматривается наравне с основными правами человека, такими как: свобода мысли и слова, свобода совести или равенство перед законом и судом. Такое представление в общественном сознании возникло и закрепилось не так давно.

Частная собственность появилась в России лишь в последнем десятилетии прошлого века, как один из результатов проведенной Земельной реформы, целью которой было осуществление перехода к многообразию форм собственности и формирование механизма функционирования рынка недвижимости и рыночной экономики, необходимым элементом которой является гражданский оборот земель. С тех пор земля выступает в роли товара, для которого необходима единая система учета.

Сейчас в целях подтверждения существования недвижимости и легализации прав на нее потенциальному собственнику необходимо четко осознавать, какое имущество может быть отнесено к недвижимому согласно действующему законодательству.

Согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [30] к недвижимым вещам «относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». В соответствии с п. 10 ст. 1 ГрК РФ объектом капитального строительства может считаться «здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек» [3]. Интегрируя полученную информацию, можно заключить, что к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и объекты капитального строительства.

Подробнее изучив содержание термина «объект капитального строительства», заметим, что такая категория объектов как «временные постройки» из его состава исключена и трактуется как «строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без соразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений».

Как замечает член Экспертного совета градостроительной деятельности Челышев Б. А., «исключение временных построек из сферы регулирования законодательства <...> означает, что на отношения, возникающие при создании таких построек, не распространяется действие законодательства о градостроительной деятельности...». Таким образом, не только аннулируются обязательства владельца такого временного объекта перед контролирующими органами, но и снижается уровень его социальной ответственности.

Закономерной становится проблема отнесения объекта к категории временных либо капитальных объектов.

В данном случае, принадлежность объекта к объектам капитального строительства может быть установлена двумя способами:

- 1) указанием исчерпывающего перечня таких объектов в законодательных актах;



2) указанием системного критерия, в данном случае наличие прочной связи с землей, позволяющего безошибочно определить объект как капитальный.

Исчерпывающий перечень капитальных объектов отсутствует, а второй способ вызывает недопонимание со стороны собственников недвижимости по нескольким причинам.

Первой причиной, открывающей обширное поле для рассуждений, является сам критерий. Использование формулировки «прочная связь с землей» вводит в заблуждение потенциальных собственников объекта недвижимости, вызывая закономерный вопрос: какая связь может считаться прочной? Наличие фундамента, как правило, может считаться показателем неразрывного сцепления объекта недвижимости с землей. Однако фундамент может быть выполнен из сборных элементов и перспективе его достаточно легко демонтировать или переместить вместе с находящимся на нем объектом. В таком случае, даже при фактическом существовании у объекта фундамента он будет отнесен к категории временных.

Вторая причина кроется в определении некапитальных объектов, наделяющем их конструктивными характеристиками, которые «позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению». Еще в далеком XV веке Аристотель передвинул колокольню церкви на 13 метров без единого повреждения. И неудивительно, что на данный момент перемещение зданий хоть и считается непростой с технической точки зрения задачей, но вполне осуществимо, а в отдельных случаях, даже необходимо.

Вышеизложенные обстоятельства, касающиеся неоднозначности законодательства в области разделения объектов капитального и временного строительства, нередко становятся причиной возникновения вопросов, разрешение которых возможно только посредством обращения к специалисту. Однако и этот метод не всегда оказывается эффективным ввиду допущения законодательством субъективного подхода со стороны юриста.

К сожалению, нарушение градостроительных регламентов не является редкостью, что может стать не только причиной юридических проблем, но угрозой здоровью и жизни человека. В рассмотренной ситуации четко прослеживается зависимость между несоблюдением правил землепользования и застройки и нарушением прав граждан на благоприятную окружающую среду. Однако, как мы видим, закон не всегда в состоянии защитить эти права.

Таким образом, можно сделать вывод о существовании тесной связи между существующими неточностями градостроительного законодательства и фактической легализацией нарушения человеческих прав и федеральных законов в области экологии. Решение вопроса об устранении спорных моментов законодательства, ужесточение экологического надзора и повышение уровня квалификации специалистов в области земельного права, позволили бы избежать путаницы в сознании потенциальных собственников и не допустить пренебрежения в ходе судебных разбирательств.

В качестве решения проблемы неполного соответствия вида разрешенного использования земельного участка правилам землепользования и застройки может быть предложено внесение информации о классах опасности допустимых к размещению на земельных участках временных объектов или объектов капитального строительства в название установленного вида разрешенного использования.

Ограниченность перечня объектов, требующих установления санитарно-защитных зон, является источником проблем, связанных с эксплуатацией временных объектов в целях осуществления деятельности высоких классов опасности. Для предотвращения возникновения таких случаев предлагается определять необходимость установления класса опасности в первую очередь исходя из типа планируемого производства, а не из характеристики капитальности объекта. Возможность эксплуатации некапитальных объектов для осуществления деятельности, относящейся к какому-либо классу опасности может быть решена посредством признания объектов, относящихся к какому-либо классу опасности капитальными.

#### 4 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение

Темой выпускной квалификационной работы является «Правовое регулирование установления видов разрешенного использования объектов недвижимости в РФ». Цель работы – анализ причин и возможных решений проблем, связанных с видами разрешенного использования объектов недвижимости в Российской Федерации.

Практическая значимость работы заключается в изучении земельных отношений, связанных с таким правовым институтом как вид разрешенного использования объектов недвижимости, на основании судебно-исковых дел и выявлении актуальных проблем, связанных с землепользованием, а также внесение предложений по устранению этих неточностей в целях совершенствования норм земельного законодательства и потенциального сокращения количества возникающих в настоящее время земельных споров.

##### 4. 1 SWOT-анализ

SWOT-анализ – представляет собой комплексный анализ научно-исследовательского проекта. SWOT расшифровывается как:

- S (Strengths) – сильные стороны;
- W (Weakness) – слабые стороны;
- O (Opportunities) – возможности;
- T (Threats) – угрозы.

Основная цель SWOT-анализа – исследование сильных и уязвимых сторон проекта.

Анализ проводится в несколько этапов:

1. Первый этап. На этом этапе проводится описание слабых и сильных сторон проекта, выявление возможностей и угроз для реализации проекта, которые проявились или могут проявиться во внешней среде.

2. Второй этап – выявление соответствия сильных и слабых сторон научно-исследовательского проекта внешним условиям окружающей среды в целях выявления степени необходимости проведения стратегических изменений.

3. Третий этап – составление итоговой матрицы SWOT-анализа (Таблица 1).

Таблица 1 – Итоговая матрица SWOT-анализа

	<p>Сильные стороны научно-исследовательского проекта:</p> <p>С1. Актуальность темы проводимого исследования, обусловленная принципом деления земель по целевому назначению на категории.</p> <p>С2. Проведение исследования параллельно с процессом принятия законопроекта, целью которого является совершенствование порядка установления и изменения видов разрешенного использования.</p> <p>С3. Проведение анализа существующих проблем в сфере земельно-правовых отношений на основании судебной практики.</p> <p>С4. Выявление проблем с последующим предложением необходимых законодательных изменений.</p> <p>С5. Выявление проблем, сопутствующих исследуемому правовому институту.</p>	<p>Слабые стороны научно-исследовательского проекта:</p> <p>Сл1. Достаточно ограниченный перечень выявленных проблем.</p> <p>Сл2. Проведение исследования только с помощью общедоступных ресурсов, документов, судебных актов.</p> <p>Сл3. Слабая вероятность реализации предложенных решений.</p>
--	--	--

Продолжение таблицы 1

<p>Возможности:</p> <p>В1. Вынесение на слушания законопроекта, предусматривающего совершенствование норм земельного законодательства.</p> <p>В2. Введение в действие законопроекта, предусматривающего внесение предложенных поправок в законодательные акты.</p> <p>В3. Увеличение количества судебных споров, возникающих из-за вида разрешенного использования объектов недвижимости.</p>	<p>Поле сильных сторон и возможностей:</p> <p>В1С1С2 В2С1С2 В3С3С4С4</p>	<p>Поле слабых сторон и возможностей:</p> <p>В1Сл1Сл3 В2Сл1Сл3 В3Сл2</p>
<p>Угрозы:</p> <p>У1. Принятие законопроекта, предусматривающего внесение в законодательные акты лишь части необходимых поправок.</p> <p>У2. Изменение системы градостроительного зонирования и территориального планирования на территории РФ.</p>	<p>Поле сильных сторон и угроз:</p> <p>У1С2С3С4 У2С1С5</p>	<p>Поле слабых сторон и угроз:</p> <p>У1Сл1Сл2 У2Сл2</p>

Резюме SWOT-анализа:

1. Поле сильных сторон и возможностей: предложенные пути решения выявленных проблем могут быть полезны при совершенствовании норм земельного законодательства

2. Поле сильных сторон и угроз: положительные стороны проекта позволяют минимизировать существующие угрозы.

3. Поле слабых сторон и возможностей: слабые стороны научно-исследовательского проекта связаны с отсутствием обширной судебной

практики, однако, благодаря увеличению количества земельных споров и их открытой публикации возможно поведение более глубокого анализа.

4. Поле слабых сторон и угроз: ограниченность перечня выявленных проблем может послужить причиной принятия законопроекта, предусматривающего внесение в законодательные акты лишь части необходимых поправок.

#### 4. 2 Планирование научно-исследовательской работы

##### 4. 2. 1 Структура работы в рамках научного исследования

Структура выпускной квалификационной работы состоит из множества этапов, выполняемых членами научной группы в состав которой входят: студент, консультант, научный руководитель и руководитель ООП (Таблица 2). Последовательное выполнение всех этапов обеспечивает достижение качественного и достоверного результата, полученного в ходе проведения научного исследования.

Таблица 2 – Перечень этапов, работ и распределение исполнителей

Основные этапы	№ раб.	Содержание работ	Должность исполнителя
Разработка технического задания	1	Составление технического задания	Научный руководитель
	2	Утверждение технического задания	Руководитель ООП
Выбор направления исследований	3	Подбор и изучение материалов по теме	Студент
	4	Выбор направления исследований	Научный руководитель, Консультант, Студент
	5	Календарное планирование работ по теме	Студент
Теоретические исследования	6	Анализ норм земельно-правового законодательства	Студент
	7	Анализ судебной практики	Студент
	8	Выявление существующих проблем	Студент
	9	Предложение возможных решений проблем	Консультант, Студент
Обобщение и оценка результатов	10	Оценка эффективности полученных результатов	Научный руководитель, Консультант, Студент

Продолжение таблицы 2

Оформление итогового варианта ВКР	11	Формирование текстовой части	Студент
	12	Формирование графической части	Студент
	13	Устранение недочетов	Консультант

4. 2. 2 Определение трудоемкости выполнения работ

Определение трудоемкости работ каждого из участников научного исследования является важным аспектом, поскольку именно трудовые затраты в большинстве случаев основную часть стоимости разработки.

При написании выпускной квалификационной работы были выполнены следующие виды работ, представленные в таблице 3.

Таблица 3 – Расчет средней трудоемкости для каждого вида работ

Вид работ	Исполнитель	Минимальная трудоемкость, чел. -дн.	Максимальная трудоемкость, чел. -дн.
Сбор исходной информации	Студент	2	4
Изучение теоретических основ	Студент	7	10
Анализ судебной практики и выявление проблем	Студент	10	14
Выезд на местность	Студент	1	2
	Консультант	1	2
Формирование текстовой части ВКР	Студент	14	25
Формирование графической части ВКР	Студент	7	10
Устранение недочетов ВКР	Студент	4	6
	Консультант	4	6

Среднее значение трудоемкости ( $t_{ожи}$ ) рассчитывается по формуле:

$$t_{ожи} = \frac{3t_{\min i} + 2t_{\max i}}{5}, \quad (1)$$

где  $t_{\min i}$  – минимально возможная трудоемкость выполнения заданной  $i$ -ой работы, чел. -дн. ;

$t_{\max i}$  – минимально возможная трудоемкость выполнения заданной  $i$ -ой работы, чел. -дн. ;

Для студента среднее значение трудоемкости, рассчитанное как сумма средних трудоемкостей всех видов работ, составляет 55 дней, для консультанта – 6 дней. Продолжительность работы в рабочих днях ( $T_{pi}$ ) для студента и консультанта соответственно равны вычисленным трудоемкостям.

#### 4. 2. 3 Разработка графика проведения научного исследования

Для расчета продолжительности выполнения выпускной квалификационной работы используется следующая формула:

$$T_{ki} = T_{pi} \cdot k_{\text{кал}}, \quad (2)$$

где  $T_{ki}$  – продолжительность выполнения  $i$ -ой работы в календарных днях;

$T_{pi}$  – продолжительность выполнения  $i$ -ой работы в рабочих днях;

$k_{\text{кал}}$  – коэффициент календарности (1,5).

Полученные расчеты представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Временные показатели проведения научного исследования

Вид работы	Трудоёмкость работ						Исполнители		Длительность работ в раб. днях, $T_{pi}$		Длительность работ в кал. днях, $T_{ki}$	
	$t_{\text{min}}$ , чел-дни		$t_{\text{max}}$ , чел-дни		$t_{\text{ож}}$ , чел-дни							
	Студ.	Конс.	Студ.	Конс.	Студ.	Конс.	Студ.	Конс.	Студ.	Конс.	Студ.	Конс.
Сбор исходной информации	2	-	4	-	2,8	-	+	-	2,8	-	4,2	-
Изучение теоретических основ	7	-	10	-	8,2	-	+	-	8,2	-	12,3	-
Анализ судебной практики и выявление проблем	10	-	14	-	11,6	-	+	-	11,6	-	17,4	-
Выезд на местность	1	1	2	2	1,4	1,4	+	+	1,4	1,4	2,1	2,1
Формирование текстовой части ВКР	14	-	25	-	18,4	-	+	-	18,4	-	27,6	-



Продолжение таблицы 4

Формирование графической части ВКР	7	-	10	-	8,2	-	+	-	8,2	-	12,3	-
Корректировка ВКР	4	6	4	6	4,8	4,8	+	+	4,8	4,8	7,2	7,2
Итого	55	7	68	8	56	7	-	-	56	6	83	9

Таблица 5 – Календарный план-график создания ВКР

Вид работ	Исполнители	Ткi, кал. дн	Продолжительность выполнения работ								
			Март	Апрель			Май				
			3	1	2	3	1	2	3		
Сбор исходной информации	Студент	4	■								
Изучение теоретических основ	Студент	12	■	■							
Анализ судебной практики и выявление проблем	Студент	17		■	■						
Выезд на местность	Студент, Консультант	2				■					
Формирование текстовой части ВКР	Студент	28				■	■	■			
Формирование графической части ВКР	Студент	12							■	■	
Корректировка ВКР	Студент Консультант	7								■	■

■ Студент

□ Консультант

#### 4. 3 Бюджет ВКР

##### 4. 3. 1 Расчет материальных затрат

Расчет затрат материалов осуществлялся на основе рыночной стоимости на 2019 год в Томской области необходимых материалов и их количества. Результаты расчета затрат материалов представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Материальные затраты

Наименование материалов и их комплектующих	Единица измерения	Количество	Цена за ед., руб.	Сумма, руб.
Материалы при размножении и печати документации:				
Картридж	шт.	2	2500	5000
Заправка картриджа	шт.	3	1300	3900
Роутер	шт.	1	1100	1100
Комплектующие и запчасти ПК	шт.	18	200	3600
Канцелярские и писчебумажные принадлежности				
Бумага	уп.	3	500	1500
Канцелярские принадлежности	шт.	20	70	1400
ИТОГО				16500

4. 3. 2 Расчет затрат на специальное оборудование для научных(экспериментальных) работ

В данную статью включаются все затраты, связанные с приобретением специального оборудования (приборов, контрольно-измерительной аппаратуры, стендов, устройств и механизмов), необходимого для проведения работ в целях создания выпускной квалификационной работы. Расчет бюджета затрат на приобретение спецоборудования представлен в таблице 7. Общая стоимость оборудования рассчитывается с учетом затрат по доставке и монтажу специального оборудования в размере 15% от его стоимости.

Таблица 7 – Расчет бюджета затрат на приобретение спецоборудования

Наименование материалов и их комплектующих	Единица измерения	Кол-во	Цена за ед., руб.	Сумма, руб.	Общая стоимость оборудования, руб.
Ноутбук ASUS VivoBook «X505BA»	шт.	2	21 500	43 000	49 450
МФУ «Kyocera Fs-1020MFP (лазерный)»	шт.	1	15 190	15 190	18 285
ИТОГО					67 735

#### 4. 3. 3 Основная заработная плата исполнителей

Оплата труда зависит от оклада и количества отработанного времени, при расчете учитывались премиальные начисления и районный коэффициент. Таким образом, формируется оплата труда. С учетом дополнительной заработной платы формируется фонд заработной платы. Итоговая сумма, необходимая для оплаты труда всех работников, составляется при учете страховых взносов, затрат на материалы, амортизацию оборудования, резерва. Расчет оплаты труда представлен в таблице 8.

Таблица 8 – Расчет основной заработной платы

Должность	Кол-во	Трудоемкость, чел-дн.	Зарботная плата на один чел-дн., руб.	Основная заработная плата, руб.
Юрист	1	30	1 750	52 500
Кадастровый инженер	1	25	1 500	37 500
Бакалавр	1	4	948	3 791
ИТОГО				93 791

Помимо заработной платы в оплату труда входят страховые взносы, составляющие 30% от фонда заработной платы. Резерв используется на непредвиденные работы и затраты и предназначен для возмещения расходов, необходимость в которых выявилась в процессе работ. Резерв составил 4% от основных затрат. Расчет оплаты труда представлен в таблице 9.

Таблица 9 – Расчет оплаты труда

Статья основных расходов	Зарботная плата, руб.	Поправочный коэффициент	Итого, с учетом коэффициента, руб.
Фонд заработной платы	93 791	$k_{\text{район}}=1,3$	121 928
Резерв (4% от ФЗП)		$k_{\text{рез}}=0,04$	4 877
ИТОГО			126 805

#### 4. 3. 4 Дополнительная заработная плата исполнителей

Затраты по дополнительной заработной плате исполнителей ВКР учитывают величину предусмотренных Трудовым кодексом РФ доплат за

отклонение от нормальных условий труда, а также выплат, связанных с обеспечением гарантий и компенсаций.

Расчет дополнительной платы ведется по следующей формуле:

$$Z_{\text{доп}} = k_{\text{доп}} \cdot Z_{\text{осн}}, \quad (3)$$

где  $k_{\text{доп}}$  – коэффициент дополнительной заработной платы, принятый на стадии равным 0,13.

Так,  $Z_{\text{доп}}$  относительно рассчитанной основной заработной платы (126 805 руб. ) равна 16 484 руб.

#### 4. 3. 5 Накладные расходы

Накладные расходы составляют 16% от основных расходов. Это затраты организации на печать и ксерокопирование материалов исследования, оплата услуг связи, электроэнергии, почтовые и телеграфные расходы, размножение материалов и т. д.

Величина накладных расходов определяется по формуле:

$$Z_{\text{накл}} = (\text{сумма статей } 1 \div 7) \cdot k_{\text{нр}}, \quad (4)$$

где  $k_{\text{нр}}$  – коэффициент, равный 0,16.

Так,  $Z_{\text{накл}} = (16\,500 + 121\,928 + 126\,805 + 16\,484) \cdot 0,16 = 45\,075$  руб.

#### 4. 3. 6 Формирование бюджета затрат научно-исследовательского проекта

Общий расчет сметной стоимости работ по проведению анализа судебной практики в отношении вида разрешенного использования объектов недвижимости в РФ представлен в таблице 10.

Таблица 10 – Общий расчет сметной стоимости работ

Наименование статьи	Сумма, руб.	Примечание
1. Материальные затраты НТИ	16 500	Пункт 4. 3. 1
2. Затраты на специальное оборудование для научных (экспериментальных) работ	67 735	Пункт 4. 3. 2

Продолжение таблицы 10

3. Затраты по основной заработной плате исполнителей	126 805	Пункт 4. 3. 3
4. Затраты по дополнительной заработной плате исполнителей	16 484	Пункт 4. 3. 4
5. Накладные расходы	45 075	Пункт 4. 3. 5, 16% от суммы ст. 1-4
6. Бюджет затрат НИИ	272 599	Сумма ст. 1-5

4. 4 Определение ресурсной (ресурсосберегающей), финансовой, бюджетной, социальной и экономической эффективности исследования

Снижение затрат на проведение анализа судебной практики по вопросам, связанным с видом разрешенного использования земельного участка, обусловлены несколькими факторами, основным из которых является снижение расходов по одной из наиболее затратных статей – приобретение специального оборудования. Замена наиболее часто используемых на практике стационарных компьютеров (стоимостью около 45 000 руб. ) более дешевыми и не уступающими по функциональности ноутбуками, в данном случае ноутбуки ASUS VivoBook «X505BA» (средняя стоимость – 21 500), позволяет сократить расходы на приобретение и замену специального оборудования на 47 000 руб., что составляет 36%.

Далее, в качестве альтернативы струйного принтера Brother MFC-J3720 (19 370 руб. ) и сканера HP ScanJet Pro 2500 (средней стоимостью 19 490 руб. ) выступает многофункциональное устройство Kyocera FS-1020MFP (лазерный) стоимостью 15 190 руб. Многофункциональное устройство (МФУ) – устройство, сочетающее в себе функции принтера, сканера, факсимильного устройства, копировального модуля. Данная замена снизит расходы спецоборудования еще на 23 670 руб., что составляет 18% от первоначальной стоимости специального оборудования).

В итоге, использование более дешевых и функциональных аналогов стандартного оборудования позволяет снизить общий бюджет затрат НТИ на 18%, что составляет 61 125 руб.

Параллельное проведение работ на этапах формирования текстовой и графической частей с работами по корректировке, уточнению и исправлению недостатков проводимого анализа позволяет сократить время формирования конечного результата работы на 18 дней (согласно календарному плану-графику создания ВКР).

Эффективность проведенной работы с точки зрения сокращения размера бюджета НТИ и временных показателей обуславливается также выбором в качестве примера несоответствия ВРИ земельного участка и требований градостроительных регламентов – объекта недвижимости, расположенного в Томской области в непосредственной близости от административного центра – г. Томска. Тем самым обеспечивается возможность выезда на местность с целью изучения объекта, что обуславливает увеличение объективности и подробности проведения последующего анализа судебного дела и градостроительной ситуации; снижаются транспортные и временные расходы на осуществление исследования изучаемой территории.

Использование ПЭВМ и различных Интернет-ресурсов, в том числе банков судебных решений, справочных правовых систем, информационно-аналитических порталов в области науки вместо документов на бумажных носителях позволяет сократить время проведения исследования за счет ускоренного поиска необходимой информации и свободного ее доступа из любого удобного для исследователя места.

Подводя итоги вышесказанного, можно заключить, что метод проведения представленного исследования является наиболее ресурсоэффективным среди всех возможных вариантов его исполнения.

## 5 Социальная ответственность

В качестве цели исследования принят анализ существующих проблем в сфере правового регулирования установления и изменения видов разрешенного использования объектов недвижимости в Российской Федерации, а также рассмотрение вопросов, непосредственно сопряженных с исследуемым правовым институтом, в том числе несоблюдение землепользователями установленных градостроительных регламентов.

Под объектом исследования понимаются общественные отношения, которые формируются в процессе реализации прав землепользователя в области установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка, практического применения действующих земельно-правовых норм и соблюдения установленных регламентов использования земель.

В выпускной квалификационной работе рассматривается актуальная судебная практика, наиболее ярко иллюстрирующая существующие проблемы в сфере земельных отношений.

Так, проблема нарушения градостроительных регламентов рассматривается на примере строительства асфальтового завода в селе Зоркальцево Томской области, в нормативной санитарно-защитной зоне которого располагаются жилые дома. Жители испытывают на себе негативное воздействие, оказываемое вследствие эксплуатации указанного завода. Также затрагивается проблема отнесения объектов к категории капитальных или временных.

Возможность получения всех необходимых информационных данных посредством всемирной информационной компьютерной сети «Интернет», отсутствие необходимости использования бумажных носителей и ведение федеральными органами электронных банков данных обуславливают использование ПЭВМ в качестве основного средства выполнения выпускной квалификационной работы.

## 5. 1 Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности

Эргономика – наука, изучающая соответствие труда физиологическим и психическим возможностям человека, обеспечение наиболее эффективной работы, не создающей угрозы для здоровья человека и выполняемой при минимальной затрате биологических ресурсов. Основным объектом исследования эргономики – система «человек – машина – среда».

Основные эргономические требования к правильной компоновке рабочей зоны исследователя для создания комфортной рабочей среды:

1. Оптимальное положение рабочего. Оно должно обеспечиваться верно подобранными высотами рабочей поверхности и сиденья, а также необходимого пространства для ног, определяемыми в соответствии с ростом человека. Так, согласно номограмме, представленной в ГОСТ 12. 2. 032-78 [32], для специалиста ростом 1700 мм указанные регулируемые параметры должны иметь следующие значения:

- высота рабочей поверхности – 680 - 900 мм;
- высота сиденья – 430 мм;
- высота пространства для ног – 620 мм (ширина не менее 500 мм).

2. Эффективное размещение органов управления. Инструменты и оборудование, используемые в процессе деятельности необходимо размещать в специально предназначенных для них зонах досягаемости, в зависимости от частоты использования того или иного предмета. При работе двумя руками органы управления размещают с таким расчетом, чтобы не было перекрещивания рук.

3. Безопасные расстояния. Правильное расположение монитора – под углом 90 градусов к окну. В этом случае на экране не будет бликов. Расстояние от глаз до монитора должно быть не менее 50 сантиметров, оптимально – 60-70 сантиметров.



## 5. 2 Производственная безопасность

Поиск необходимой информации, оформление, создание графических частей дипломной работы невозможно без использования ЭВМ, а именно – персонального компьютера, находящегося в рабочей зоне студента. Осуществление работ неизбежно сопряжено с определенным воздействием характеристик рабочей зоны на скорость и качество выполняемых работ.

В таблице 11 представлены основные вредные и опасные факторы, выбранные в соответствии с ГОСТ 12. 0. 003-2015 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). «Опасные и вредные производственные факторы. Классификация» [33].

Таблица 11 – Возможные опасные и вредные факторы

Факторы (ГОСТ 12. 0. 003-2015)	Этапы работ			Нормативные документы
	Изучение теории	Анализ практики	Составление документации	
1. Превышение уровня шума.	+	+	+	Воздух: СП 60. 13330. 2012 [34]
2. Отсутствие или недостаток естественного и/или искусственного освещения.	+	+	+	Микроклимат: СанПиН 2. 2. 4. 548–96 [35]
3. Отклонение показателей микроклимата.	+	+	+	Освещение: СанПиН 2. 2. 1/2. 1. 1. 1278-03 [36], СП 52. 13330. 2016 [37]
4. Пронизывающие производственную среду излучения и волны.	+	+		Требования к ПЭВМ: СанПиН 2. 2. 2/2. 4. 1340-03[38]
5. Нервно-психические перегрузки.	+		+	Электробезопасность: ГОСТ 12. 1. 038-82 [39]
6. Воздействие электрического тока.	+		+	Электростатические поля: ГОСТ 12. 1. 045-84 [40]
7. Повышенное образование электростатических зарядов.	+	+	+	
8. Возгорания.	+	+	+	

## 5. 2. 1 Анализ вредных и опасных факторов производственной среды

### 5. 2. 1. 1 Превышение уровня шума

Звуковые колебания – это одна из важных физических характеристик рабочего места, которая оказывает серьезное влияние на самочувствие сотрудника и его работоспособность, а в более длительной перспективе –и на общее состояние здоровья.

Источниками шума в офисных помещениях являются сами вычислительные машины, периферийное оборудование и центральная система вентиляции и кондиционирования воздуха.

По характеру спектра шума выделяют:

- тональный шум, в спектре которого имеются выраженные тоны;
- широкополосный шум, не содержащий выраженных тонов.

По временным характеристикам шума выделяют: постоянный, непостоянный и импульсный шум.

### 5. 2. 1. 2 Отсутствие или недостаток естественного и/или искусственного освещения

Недостаток необходимого освещения воздействует на рабочие процессы мозга и, как следствие, на общее самочувствие сотрудника. Так, его работоспособность снижается, появляется сонливость, наблюдается снижение остроты зрения, снижение концентрации внимания. Слишком яркий свет, наоборот, возбуждает, способствует подключению дополнительных ресурсов организма, вызывая их повышенный износ.

Причинами недостаточной освещенности рабочей зоны могут служить:

- устаревшее осветительное оборудование;
- работа в ночное время;
- отсутствие окон или световодов в рабочем помещении;

- неверно рассчитанное количество требуемых осветительных приборов по отношению к площади рабочего пространства.

Мероприятия по обеспечению нормативного уровня освещенности сводятся к устранению вышеперечисленных обстоятельств.

Согласно таблице 4. 1 «Требования к освещению помещений промышленных предприятий» СП 52. 13330. 2016 нормативная освещенность для зрительной работы высокой точности (наименьший размер объекта различения 0,30-0,50 мм) составляет 200 лк при системе комбинированного освещения и 500 лк при системе общего освещения [37].

### 5. 2. 1. 3 Отклонение показателей микроклимата

Работа, осуществляемые в процессе создания выпускной квалификационной работы можно отнести к категории Ia. В такую категорию входит ряд профессий на предприятиях точного приборо- и машиностроения, на часовом, швейном производствах, в сфере управления и тому подобное. такая деятельность осуществляется преимущественно сидячем положении и характеризуется энергозатратами до 139 Вт.

Показателями, характеризующими микроклимат в производственных помещениях, в соответствии с СанПиН 2. 2. 4. 3359-16 являются:

- температура воздуха;
- температура поверхностей;
- относительная влажность воздуха;
- скорость движения воздуха;
- интенсивность теплового облучения [41].

Значения указанных показателей для категории работ Ia представлены в таблице 12.

Таблица 12 – Оптимальные величины параметров микроклимата на рабочих местах производственных помещений

Период года	t воздуха, °С	t поверхностей, °С	Относ. влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с, не более
Холодный	22-24	21-25	60-40	0,1
Теплый	23-25	22-26		

#### 5. 2. 1. 4 Пронизывающие производственную среду излучения и волны

К источниками электромагнитного излучения (ЭМИ) на рабочем месте можно отнести: непосредственно ПЭВМ, периферийные устройства (МФУ, Wi-Fi роутер и др. ), средства коммуникации (телефоны, планшеты и др. ), кондиционеры, электрические кабели, розетки и электросчетчики.

Длительное воздействие на человека электромагнитных полей (ЭМП) приводит к расстройствам, которые выражаются жалобами на головную боль, вялость, расстройство сна, снижение памяти, повышенную раздражительность, боли в сердце, нарушение ритма сердечных сокращений.

Нормы СанПиН 2. 2. 4. 3359-16 регламентируют предельно допустимые уровни электромагнитных полей (Таблица 13) [41].

Таблица 13 – ПДУ ЭМП на рабочих местах пользователей ПЭВМ

Нормируемые параметры		ПДУ
Напряженность электрического поля	5 Гц - < 2 кГц	25 В/м
	2 кГц - < 400 кГц	2,5 В/м
Напряженность магнитного поля	5 Гц - < 2 кГц	250 нТл
	2 кГц - < 400 кГц	25 нТл

Для снижения влияния ЭМИ на организм человека необходимо:

- соблюдать рекомендуемые безопасные расстояния между приборами и от приборов до человека;
- на мониторы возможно установления специальных экранов, снижающих интенсивность распространения электромагнитных волн;
- выключение техники в случае ее неиспользования;

- систематическое проведение влажной уборки и применение ионизаторов воздуха.

#### 5. 2. 1. 5 Нервно-психические перегрузки

Переутомление работника оказывает непосредственное влияние как на его психологическое состояние так и на результаты его профессиональной деятельности:

- снижается интерес к работе;
- начинают преобладать отрицательные эмоции;
- труднее дается решение производственных задач;
- возрастает недовольство условиями труда;
- ухудшается качество и снижается скорость выполняемых работ.

Переутомление сначала затрагивает нервную систему, а следом начинают страдать и другие органы, и системы организма, могут появиться проблемы в пищеварительной и сердечнососудистой системах.

#### 5. 2. 1. 6 Воздействие электрического тока

Работник, использующий в своей трудовой деятельности компьютер, может испытывать на себе влияние следующих негативных факторов, опаснейшим из которых является риск поражения электрическим током.

Симптомы и повреждения при поражении электрическим током различаются в зависимости от силы тока и пути его прохождения сквозь тело.

Напряжения прикосновения и токи, протекающие через тело человека при нормальном (неаварийном) режиме электроустановки, не должны превышать значений, указанных в таблице 14.

Таблица 14 – Значения напряжения прикосновения и токов

Род тока	U, В	I, А
	не более	
Переменный, 50 Гц	2,0	0,3
Переменный, 400 Гц	3,0	0,4
Постоянный	8,0	1,0

#### 5. 2. 1. 7 Повышенное образование электростатических зарядов

Статическое электричество – это явление возникновения (накапливания) электрического заряда на поверхности диэлектрика в результате определенных условий или воздействий.

Воздействие статического электричества выражается в непосредственном раздражении чувствительных нервных окончаний кожи, изменяется кожная чувствительность, сосудистый тонус, происходят изменения в центральной нервной системе. Сотруднику будет присуща повышенная утомляемость, раздражительность и плохой сон.

Время взаимодействия сотрудника с ПЭВМ обуславливает установление допустимых уровней напряженности возникающих электростатических полей.

Предельно допустимый уровень напряженности электростатических полей устанавливается равным 60 кВ/м в течение 1 ч [40].

Статическое электричество образуется только в относительно сухом помещении. Во влажной среде благоприятные условия для его образования создать крайне сложно, поэтому целесообразно не допускать пересушивания воздуха и поддерживать влажность в офисном помещении при помощи увлажнителей воздуха.

## 5. 2. 1. 8 Возгорания

Под пожаром понимают неконтролируемый процесс горения, сопровождающийся уничтожением материальных ценностей и создающий опасность для жизни людей.

Основными причинами возгорания на рабочем месте являются:

1. Несоблюдение установленных правил пожарной безопасности.
2. Неисправность или неадаптированность электроаппаратуры, проводки, розеток и выключателей. Для исключения возникновения пожара по этим причинам необходимо вовремя выявлять и устранять неполадки, а также проводить плановый осмотр электрооборудования.

3. Использование электрических приборов с дефектами. Профилактика пожара включает в себя своевременный и качественный ремонт электроприборов.

4. Обогрев рабочих помещений с помощью оборудования с открытыми нагревательными элементами. В помещениях с большим количеством справочной литературы и бумажных документов, которые являются легковоспламеняющимися предметами, использование таких обогревательных приборов небезопасно.

5. Короткое замыкание.

### 5. 3 Обоснование мероприятий по снижению уровней воздействия опасных и вредных факторов на исследователя (работающего)

Мероприятия по снижению уровня шума в офисных помещениях могут включать в себя установку:

1. Съёмных акустических панелей на стены – небольших панелей, изготавливаемых из войлока.

2. Акустических напольных перегородок, создающих помехи прохождению звуковой волна, созданная голосом или телефонным звонком,

отраженной от пола и стен. такие перегородки должны быть выполнены из ткани или специальных акустических материалов.

3. Акустических панелей, фиксируемые на стеклянные перегородки, улучшающие акустические характеристики рабочего помещения.

Для компенсации недостатка искусственного освещения следует использовать энергоэффективные источники света, отдавая предпочтение при равной мощности источникам света с наибольшими световой отдачей и сроком службы, с учетом требований к цветоразличению.

Температура воздуха регулируется при помощи проветривания, кондиционирования, установления обогревательного оборудования, а также регулирования подачи тепла в системе центрального отопления.

Регулирование уровня влажности и скорости движения воздуха в офисном помещении осуществляется путем налаживания циркуляции воздуха при помощи установления приточной и вытяжной системы вентиляции, а также установки специальных воздушных увлажнителей.

Для предупреждения утомляемости и снижения уровня нервно-психической нагрузки работника согласно нормам СанПиН 2. 2. 2/2. 4. 1340-03 необходимо принятие следующих мер:

- организация рабочего процесса путем чередования деятельности, связанной с работой на ПЭВМ и без нее;
- применение индивидуального подхода в вопросе определения длительности взаимодействия работника и ПЭВМ с учетом неблагоприятных субъективных ощущений;
- организация перерывов на 10-15 мин через каждые 45-60 мин. работы;
- выполнение комплексов упражнений в целях снижения нервно-эмоционального напряжения и зрительного утомления работника;
- оборудование на предприятиях комнат психологической разгрузки в целях предоставления сотрудникам возможности снятия



напряжения во время регламентированных перерывов или в конце рабочего дня [38].

Согласно СанПиН 2. 2. 4. 3359-16 в случае осуществления сотрудником деятельности, связанной с использованием ЭВМ и другого электрооборудования, все изолированные от земли приборы должны быть заземлены [41].

Безопасность персонала и посторонних лиц в отношении случаев поражения электрическим током должна обеспечиваться выполнением следующих мероприятий:

- соблюдение соответствующих расстояний до токоведущих частей или путем закрытия, ограждения токоведущих частей;
- применение блокировки аппаратов и ограждающих устройств;
- применение предупреждающей сигнализации, надписей и плакатов;
- применение устройств для снижения напряженности электрических и магнитных полей до допустимых значений [42].

В качестве средств коллективной защиты от статического электричества необходимо использовать устройства, которые по принципу действия делятся на следующие виды, согласно ГОСТ 12. 4. 124-83:

- заземляющие устройства;
- нейтрализаторы;
- увлажняющие устройства;
- антиэлектростатические вещества;
- экранирующие устройства [43].

Для предотвращения возникновения возгораний при применении электроаппаратуры следует исключить образование статического электричества, а также обеспечивать интенсивную вентиляцию и исключить возможность взаимодействия с источником искры.

Необходимо предусмотреть наличие в пределах доступности средств пожаротушения и средств пожарной автоматики.

### 5.3 Экологическая безопасность

Регулирование общественных отношений и правовых аспектов землепользования путем установления градостроительных регламентов и ограничений видов деятельности, которую допускается осуществлять в границах установленной территории, играет фундаментальную роль в обеспечении экологической безопасности окружающей среды.

Так, несоблюдение установленных градостроительных регламентов может стать причиной возникновения следующих экологических проблем:

1. Деграляция, эрозия почв. К таким последствиям может привести игнорирования землепользователями обязанности проведения рекультивации земель после окончания добычи полезных ископаемых, выполнения геологоразведочных, изыскательских, строительных и других работ, которые и приводят к нарушению почвенного покрова и гидрологического режима местности.

2. Загрязнение источников водоснабжения. Основными источниками загрязнения выступают сточные воды, твердые бытовые отходы, утечка нефти, сбрасываемые отходы тепловых и атомных электростанций. Установление санитарно-защитных зон и особого правового режима использования земель, входящих в границы таких зон, является основным средством создания условий, для осуществления землепользователями деятельности не наносящей ущерба качеству близлежащих источников пресной воды.

4. Ухудшение качества атмосферного воздуха. Данная проблема может являться следствием нарушения землепользователями установленных градостроительных регламентов относительно класса опасности возводимых объектов капитального строительства. Так, строительство объектов высокого класса опасности с высокотоксичными выбросами обычно предусматривается за пределами населенных пунктов. Обязательность установления санитарно-защитных зон для таких объектов и запрет на размещение в границах таких зон

жилой застройки является обязательной мерой для исключения возможности негативного влияния выбросов на здоровье человека.

#### 5. 4 Безопасность в чрезвычайных ситуациях

Безусловно, одной из наиболее опасных чрезвычайных ситуаций, которые могут возникнуть в результате некорректного регулирования вопросов, связанных с землепользованием, является возникновение пожаров.

Среди зон с особыми условиями использования территории выделяется охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). Осуществление деятельности, запрещенной в границах таких зон (организация свалок, проведение работ ударными приспособлениями, сброс/слив горючих веществ, строительство запрещенных к размещению объектов и т. д. ) может привести к возникновению возгорания или его стихийному распространению.

В качестве еще одной чрезвычайной ситуации можно выделить затопление территорий, в границах которых располагается жилая застройка. Такая ситуация может явиться следствием халатно проведенных инженерно-геологических мероприятий, проводимых на этапе планирования развития территорий.

Недостаток питьевой воды вследствие истощения питьевых источников или их загрязнения является опасной чрезвычайной ситуацией, носящей экологический характер. Возникнуть она может в результате нарушения землепользователями установленного режима хозяйственной деятельности, а именно, использования химикатов для повышения урожайности, которые инфильтруются в ближайшие водоносные горизонты; нарушения режима землепользования, в части несоблюдения запрета на сброс сточных вод в наземные водные объекты.

Присутствие опасных и вредных факторы являются неотъемлемой частью любого производственного процесса. Задача государственных

нормативных актов состоит в нормировании условий труда и регламентации действий, направленных на снижение или исключения воздействия негативных факторов на сотрудников, подверженных этому влиянию.

На следующем иерархическом уровне обеспечения безопасности работника во время рабочего процесса руководитель обязан осуществлять указанные в нормативных документах действия, контроль за их соблюдением и своевременное проведение инструктажей.

Система указанных действий позволит снизить воздействие негативных производственных факторов на сотрудника, а следовательно, обеспечить более эффективное и качественное выполнение работы.

## Заключение

Сфера правового регулирования установления и изменения вида разрешенного использования объектов недвижимости на данном этапе развития земельного законодательства представляет собой обширное поле деятельности для изучения, анализа и совершенствования существующих норм.

Необходимость внесения поправок в действующие нормативно-правовые акты обусловлена существованием на практике ряда проблем, лежащих в области практического применения законодательных норм.

В выпускной квалификационной работе был проведен анализ судебной практики по вопросам, связанным с установлением и изменением вида разрешенного использования объектов недвижимости, а также с соблюдением землепользователями установленных в отношении определенной территории градостроительных регламентов.

В ходе проведенного анализа был рассмотрен ряд судебных дел, являющихся наиболее типичными с точки зрения исковых требований и затрагиваемых вопросов. Рассматриваемые судебные дела были проанализированы путем последовательного и с правовой стороны верного применения существующих законодательных норм к возникшим спорным ситуациям. Стоит отметить, что указанные ситуации не являются территориально локализованными, характерными для какого-то определенного региона или области, а значит, требуют изменений законодательных норм на федеральном уровне.

Предложенные в работе возможные варианты решения рассматриваемых проблем направлены на защиту интересов потенциальных и реальных землепользователей путем установления более четкого характера определения их прав и обязанностей в отношении использования земель. Благодаря установлению баланса между интересами граждан, общества и государства может быть достигнута цель формирования справедливой и рациональной системы землепользования.

## Список публикаций

1. Шинковская А. Н. Квантитативные интенсификаторы как отражение количественных характеристик времени в русской и английской культуре / А. Н. Шинковская; науч. рук. Л. В. Надеина // Проблемы геологии и освоения недр: труды XX Международного симпозиума имени академика М. А. Усова студентов и молодых ученых, посвященного 120-летию со дня основания Томского политехнического университета, Томск, 4-8 апреля 2016 г.: в 2 т. – Томск: Изд-во ТПУ, 2016. – Т. 2. – С. 1222-1224.

2. Shinkovskaya A. N. The main linguistic and stylistic features of youth slang in the modern English language / A. N. Shinkovskaya; sci. adv. L. V. Nadeina // Проблемы геологии и освоения недр: труды XXI Международного симпозиума имени академика М. А. Усова студентов и молодых ученых, посвященного 130-летию со дня рождения профессора М. И. Кучина, Томск, 3-7 апреля 2017 г.: в 2 т. –Томск: Изд-во ТПУ, 2017. – Т. 2. – С. 1028-1029.

3. Шинковская А. Н., Чилингер Л. Н. Особенности градостроительного зонирования на примере села Зоркальцево Томского района // Вестник современных исследований. –2017 г.: Изд-во: Соловьёв Вадим Анатольевич, 2017. – С. 69-72.

4. Шинковская А. Н. Нарушение градостроительных регламентов на примере строительства асфальтового завода в с. Зоркальцево / А. Н. Шинковская; науч. рук. Л. Н. Чилингер // Проблемы геологии и освоения недр: труды XXII Международного симпозиума имени академика М. А. Усова студентов и молодых ученых, посвященного 155-летию со дня рождения академика В. А. Обручева, 135-летию со дня рождения академика М. А. Усова, основателей Сибирской горно-геологической школы, и 110-летию первого выпуска горных инженеров в Сибири, Томск, 2-7 апреля 2018 г.: в 2 т. –Томск: Изд-во: ТПУ, 2018. –Т. 1. – С. 714-716.

5. Шинковская А. Н., Оценка эффективности вендингового бизнеса и перспективы его развития на территории г. Томска / Е. Н. Зайцева [и др. ] //

Информационные технологии в науке, управлении, социальной сфере и медицине: сборник научных трудов V Международной научной конференции, 17-21 декабря 2018 г., Томск: в 2 ч. – Томск: Изд-во ТПУ, 2018. – Ч. 2. – С. 40-42.

6. Шинковская А. Н. Проблемы правового регулирования в отношении объектов капитального строительства // Материалы IX Сибирской конференции молодых ученых по наукам о Земле. – Новосибирск, 19-23 ноября 2018 г.: Изд-во: Новосибирский национальный исследовательский государственный университет (Новосибирск), 2018. – С. 700-702

7. Шинковская А. Н. Правовое регулирование использования недвижимости в российской федерации // Материалы XV Международной выставки и научного конгресса «Интерэкспо ГЕО-Сибирь 2019». – Новосибирск, 24-26 апреля 2019 г.: Изд-во: Сибирский государственный университет геосистем и технологий (Новосибирск), 2019 (в печати).

## Список использованных источников

1. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков) [Электронный ресурс]: проект Федерального закона N 496293-7 (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 09.10.2018). – Режим доступа: <http://sozd.parlament.gov.ru/>, свободный – (21.02.2019)
2. Овчинникова Н. Г. Совершенствование управления градостроительным комплексом на территории Ростовской области Интеграционные процессы в современном геоэкономическом пространстве. Материалы научно-практической конференции. – 2016. – С. 234-236.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 03. 01. 2005. – № 1 ред. от 25.12.2018. – Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Земельный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации. 29.10.2001. – № 44. ст. 4147. ред. от 01.01.2019. – Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540. – Доступ из справ. -правовой системы «Гарант».
6. Петряева В. О. Александровская Л. А. Методологическое обеспечение процесса изменения вида разрешенного использования земельных участков // Молодая наука аграрного дона: традиции, опыт, инновации. – 2018. – №2. – С. 48-53.



7. Моргунова Е. Р. Установление правового режима земель при градостроительном зонировании: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. – М., 2013. – 24 с.
8. Анисимов А. П. Разрешенное использование земельных участков: вопросы теории // Гражданское право. – 2006. – № 4. – С. 33.
9. О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» [Электронный ресурс]: решение Думы города Томска от 27 ноября 2007 № 687 с изм. и допол. в ред. от изм. от 15 мая 2018 г.
10. Варламов Анатолий Александрович, Антропов Дмитрий Владимирович, Сеница Юлия Станиславовна Зонирование территорий в зарубежных странах // Московский экономический журнал. 2018. №4. – Москва, 2018. – С. 144-151.
11. Зульфугарзаде Т. Э., Метелёв С. Е. Основопологающие принципы законодательного регулирования зонирования территорий в США // Региональные проблемы преобразования экономики. 2016. № 6 (68). – Махачкала, 2016. – С. 94-98.
12. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ. – Доступ из справ. -правовой системы «Консультант-плюс».
13. Трутнев Э. К., Сафарова М. Д. Обзор зарубежного опыта инклюзивного градостроительного регулирования. – Москва, 2017. – 49 с.
14. Суханов Е. А. О видах сделок в германском и российском гражданском праве // Вестник гражданского права, 2006. № 2. – С. 8.
15. Максимкина Ю. А. Правовое регулирование градостроительного зонирования в Германии // Актуальные проблемы российского права. – 2017. – № 6. – С. 189-194.
16. Об утверждении порядков и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав представленных заявителем документов[Электронный ресурс]: приказ Министерства экономического развития РФ от 25 марта 2016 г. № 173. – Доступ из справ. -правовой системы «Гарант».

- 17.О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13. 07. 2015 N 218-ФЗ. – Доступ из справ. -правовой системы «Консультант-плюс».
- 18.Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ. – Доступ из справ. -правовой системы «Консультант-плюс».
- 19.Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка. – утвержд. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г. – 19 с.
- 20.Решение № 2-1745/2018 2-1745/2018 ~ М-374/2018 М-374/2018 от 2 февраля 2018 г. по делу № 2-1745/2018 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – Режим доступа: <https://sudact.ru/>, свободный – (01. 04. 2019)
- 21.О Правилах землепользования и застройки города Тюмени [Электронный ресурс]: решение Тюменской городской Думы Тюменской области от 30.10.2008 № 154 с изм. и допол. в ред. от 20 июня 2018.
- 22.Решение № 2А-1666/2018 2А-1666/2018~М-1401/2018 М-1401/2018 от 27 июля 2018 г. по делу № 2А-1666/2018 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – Режим доступа: <https://sudact.ru/>, свободный – (05. 04. 2019)
- 23.Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. № 237 // Российская газета. 1993 г. №237. – (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ). – 64 с.

24. О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2. 2. 1/2. 1. 1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» [Электронный ресурс]: постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25. 09. 2007 N 74 (ред. от 25.04.2014). – Режим доступа: <http://www.lenprom.spb.ru/files/documentation/96.pdf>, свободный – (15.04.2019)
25. Портал жилищно-коммунального хозяйства г. Томска [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tomsk-gkh.ru/>, свободный – (17. 04.2019)
26. Постановление от 6 июля 2017 г. по делу № А67-7524/2016 // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – Режим доступа: <https://sudact.ru/>, свободный – (17.04.2019)
27. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс]: федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ. – Доступ из справ. -правовой системы «Консультант-плюс».
28. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение». – Санкт-Петербург, 2012. – 102 с.
29. Шинковская А. Н. Нарушение градостроительных регламентов на примере строительства асфальтового завода в с. Зоркальцево / А. Н. Шинковская; науч. рук. Л. Н. Чилингер // Проблемы геологии и освоения недр: труды XXII Международного симпозиума имени академика М. А. Усова студентов и молодых ученых, посвященного 155-летию со дня рождения академика В. А. Обручева, 135-летию со дня рождения академика М. А. Усова, основателей Сибирской горно-геологической школы, и 110-летию первого выпуска горных инженеров в Сибири, Томск, 2-7 апреля 2018 г.: в 2 т. – Томск: Изд-во ТПУ, 2018. – Т. 1. – С. 714-716.
30. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: федер. закон Рос. Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 23 мая 2018). – Доступ из справ. -правовой системы «Консультант-плюс». л

- 31.ГОСТ 12.2.032-78. Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Рабочее место при выполнении работ сидя. Общие эргономические требования. Дата введения 1979-01-01. Введён 01.01.1979. – М.: ИПК Издательство стандартов, 2001. – 8 с.
- 32.ГОСТ 12. 0. 003-2015 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Опасные и вредные производственные факторы. Классификация. Дата введения 2017-03-01. Введён 01.03.2017. М.: Стандартиформ, 2016. – 16 с.
- 33.СП 60. 13330. 2012 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. – М.: Минрегион России, 2012. – 62 с.
- 34.СанПиН 2. 2. 4. 548–96. Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений. – М.: Информационно-издательский центр Минздрава России, 1997. – 18 с.
- 35.СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278–03. Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещённому освещению жилых и общественных зданий. – М.: Информационно-издательский центр Минздрава России, 2003. – 27 с.
- 36.СП 52. 13330. 2016. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95. – М.: Стандартиформ, 2017. – 135 с.
- 37.СанПиН 2. 2. 2/2. 4. 1340-03 Гигиенические требования к персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы. – М.: Федеральный центр госсанэпиднадзора Минздрава России, 2003. – 56 с.
- 38.ГОСТ 12. 1. 038-82 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Электробезопасность. Предельно допустимые значения напряжений прикосновения и токов. – М.: ИПК Издательство стандартов, 2001. – 7 с.
- 39.ГОСТ 12. 1. 045-84 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Электростатические поля. Допустимые уровни на рабочих местах и требования к проведению контроля. – М.: ИПК Издательство стандартов, 2001. – 3 с

- 40.Об утверждении СанПиН 2.2.4.3359-16 «Санитарно-эпидемиологические требования к физическим факторам на рабочих местах» [Электронный ресурс]: Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 21 июня 2016 года N 81. – Доступ из справ. -правовой системы «Консультант-плюс».
- 41.ПУЭ 7. Правила устройства электроустановок. Дата введения 2003-01-01. Введён 01.01.2003. – М.: Издательство НЦ ЭНАС, 1999. – 222 с.
- 42.ГОСТ 12. 4. 124-83 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Средства защиты от статического электричества. Общие технические требования. Дата введения 1984-01-01. Введён 01.01.1984. – М.: ИПК Издательство стандартов, 2003. – 8 с.

## Приложение А

## Приложение Б

## Приложение В



## Приложение Г