

## ИССЛЕДОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ВЫЯВЛЕНИЮ САМОЗАХВАТОВ ЗЕМЕЛЬ

*Татьяна Николаевна Шаропова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: kuznetsovatanya\_777@inbox.ru

*Наталья Олеговна Митрофанова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: north-easter@yandex.ru

Статья посвящена самому распространенному нарушению земельного законодательства – самовольному занятию земельного участка. В первую очередь в статье были рассмотрены существующие в настоящее время подходы к выявлению данного нарушения, а также предложен новый метод определения самозахвата земельных участков с помощью интеллектуальных систем.

**Ключевые слова:** самозахват земель, государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, инвентаризация земель, земельные участки, границы, земельное законодательство, дистанционный метод, интеллектуальные системы

## RESEARCH OF APPROACHES TO IDENTIFICATION OF SELF-CAPTURE OF LAND

*Tatiana N. Sharapova*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: kuznetsovatanya\_777@inbox.ru

*Natalia O. Mitrofanova*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: north-easter@yandex.ru

The article is devoted to the most widespread violation of land legislation - unauthorized occupation of a land plot. First of all, the article considered the currently existing approaches to identifying this violation, and also proposed a new method for determining the self-seizure of land plots using intelligent systems.

**Keywords:** land grabbing, state land supervision, municipal land control, land inventory, land plots, borders, land legislation, remote method, intelligent systems

### *Введение*

При реализации имущественных прав граждан основополагающим фактором является вопрос обеспечения соблюдения норм земельного законодательства. Самовольное занятие земельных участков (самозахват), как форма нарушения земельного законодательства или как предмет земельного спора, является самым распространенным явлением [1].

Самовольный захват земельного участка заключается в присвоении и использовании участка территории лицом, не имеющим прав на такой участок [2].

За данное нарушение земельного законодательства предусмотрена административная ответственность по статье 7.1 КоАП РФ [3]. Самовольное занятие земельного участка проявляется в следующих случаях: нарушение границ собственного земельного участка, установленных межевым планом; строительство зданий и сооружений, складирование имущества без правоудостоверяющих документов на земельный участок (рис. 1).



Рис. 1. Самовольное занятие земельного участка

### *Методы и методики*

В настоящее время самозахват земель выявляется при проведении таких процедур как государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и инвентаризация земель (рис. 2).

Государственный земельный надзор	<ul style="list-style-type: none"> <li>• деятельность федеральных органов исполнительной власти по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений требований законодательства РФ органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами</li> </ul>
Муниципальный земельный контроль	<ul style="list-style-type: none"> <li>• деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства РФ и субъектов РФ</li> </ul>
Инвентаризация земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• мероприятия по выявлению неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и других характеристик земель</li> </ul>

Рис. 2. Мероприятия по выявлению самозахвата земель

Надзорно-контрольная деятельность в сфере земельных отношений формализуется через государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль, которые в совокупности образуют единую систему контроля за соблюдением требований законодательства, но при этом имеют отличительные черты. Данные мероприятия направлены на рациональное использование и охрану земель, соблюдение земельных прав граждан, юридических лиц и публичных образований, обеспечение законности в сфере земельного права [4].

Основные полномочия по государственному земельному надзору возложены на Росреестр и его территориальные органы. В рамках государственного земельного надзора самозахват земельных участков обнаруживается при проведении плановых и внеплановых проверок, а также при административном обследовании земельных участков [5].

Муниципальный земельный контроль предполагает проведение плановых (рейдовых) осмотров и обследования земельных участков [6].

При проведении выездной проверки должностные лица Росреестра, проводящие проверку, обязаны ознакомить правонарушителя с обязанностями проводящих выездную проверку лиц, с целями, задачами и основаниями проведения проверки. Государственный инспектор проводит обмер границ земельного участка, составляет фототаблицу, схематический чертеж земельного участка и прилагает иные документы, подтверждающие соблюдение или нарушение земельного законодательства. По результатам проверки составляется акт проверки соблюдения земельного законодательства. Проведение проверки в данном формате требует значительных временных затрат. Анализируя статические показатели государственного земельного надзора, полученные с официального сайта Росреестра, стоит отметить ежегодное уменьшение проведенных проверок соблюдения земельного законодательства (рис. 3) [7].

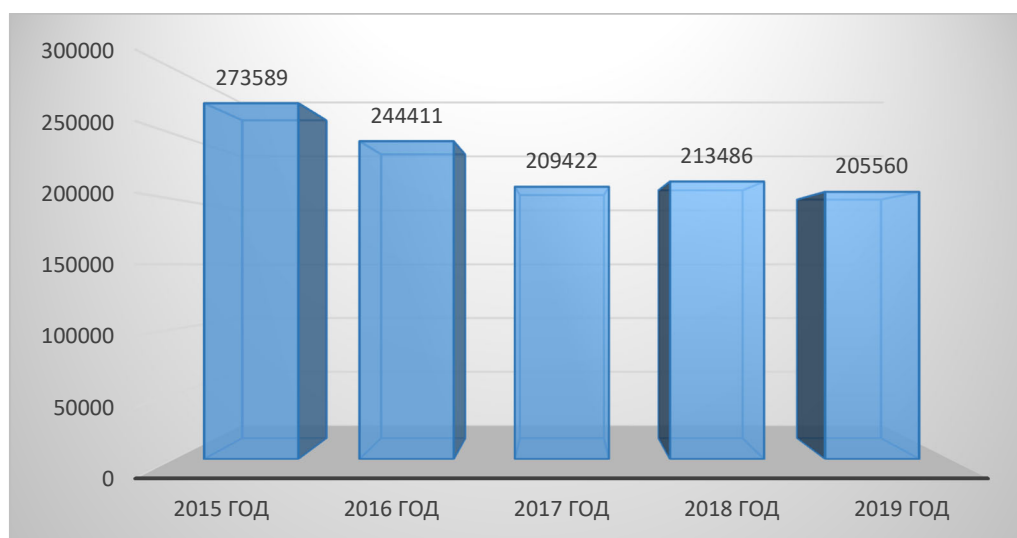


Рис. 3. Количество проверок, проведенных в рамках осуществления государственного земельного надзора на территории Российской Федерации в период с 2015 по 2019 гг.

В целях повышения эффективности проведения государственного земельного надзора Росреестр с 2015 года проводит надзорные мероприятия в виде административных обследований объектов. Данный вид мероприятий предполагает осуществление обследования земельных участков без взаимодействия с правообладателями таких участков (рис. 4) [8].



Рис. 4. Порядок проведения административного обследования земельных участков

В соответствии со статьей 71.2 Земельного кодекса РФ при осуществлении земельного надзора используются дистанционные методы, заключающиеся в получении аэрокосмических снимков и аэрофотоснимков территории [9]. Как показывает практика, процесс выявления самовольно занятых земельных участков значительно упрощается в рамках проведения административного обследования. Внедрение такого мероприятия повысило качество информационного наполнения сведений о состоянии законности в сфере земельных отношений и влечет за собой оперативность реагирования на поступающие сигналы о возможных нарушениях земельного законодательства, однако из-за большого объема поступающей информации на обработку снимков и выявление нарушений земельного законодательства затрачиваются значительные временные и трудовые ресурсы.

Автоматизировать процесс выявления самозахвата земельных участков можно с помощью внедрения в процесс интеллектуальных систем. На сегодняшний день интеллектуальные системы находят свое применение практически во всех сферах человеческой деятельности. Развитие интеллектуальных систем касается и отраслей геодезии, картографии, кадастра, геоинформатики и др. Эволюционное развитие этих отраслей, как и других, определяется переходом от «ручных» измерений и обработки информации к автоматизированным системам. В настоящее время технологический прогресс находится на переломном уровне – переходе от автоматизированных систем к интеллектуальным, основой которых является искусственный интеллект [10].

Искусственный интеллект включает в себя методы, на основе которых создаются интеллектуальные системы, такие как нейронные сети, машинное обучение, технологии распознавания естественного языка, обработки голоса, компьютерное зрение и т.д.

Авторами предлагается разработать систему, основанную на технологиях и методах искусственного интеллекта. Алгоритм работы данной системы представлен на рис. 5.

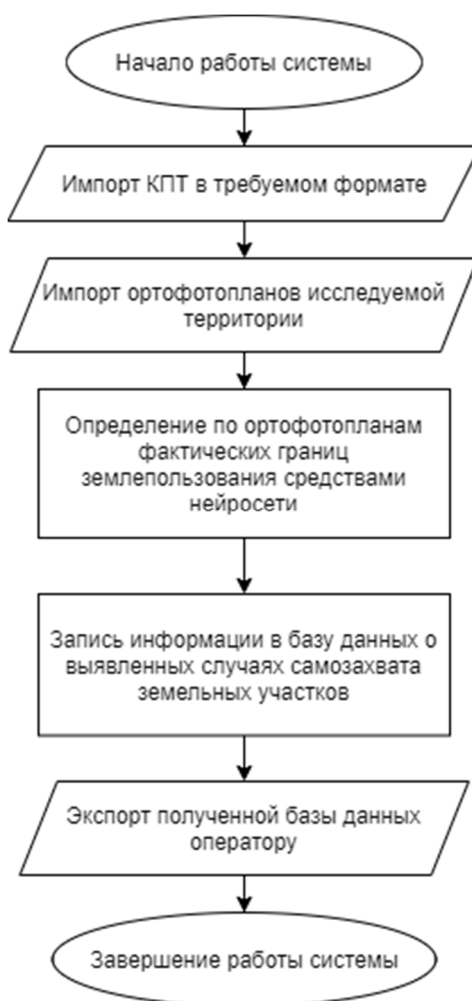


Рис. 5. Блок-схема работы системы выявления самозахвата земельных участков на основе нейронной сети

На рис. 6 представлен пример выявления самозахватов земель в соответствии с представленной блок-схемой.



Рис. 6. Пример выявления самозахвата земель

### *Заключение*

Рассмотрев все подходы, применяемые при выявлении самозахвата земельных участков, можно сделать вывод, что на сегодняшний день на наличие нарушений земельного законодательства проверяется небольшой процент земельных участков, ввиду большого объема получаемой информации, требующей тщательной обработки «вручную». Для решения данной проблемы предлагается использование искусственного интеллекта в виде нейронной сети.

Обученная нейросеть позволит находить самозахваты земельных участков на снимках, полученных с помощью аэрокосмической съемки и аэрофотосъемки, и в автоматическом режиме посылать сигналы оператору, чтобы он смог сразу приступить к анализу выявленных нейронной сетью нарушений. Технология искусственного интеллекта позволит улучшить контроль за соблюдением земельного законодательства и облегчит работу Росреестра в решении такой проблемы, как выявление самовольно занятых земельных участков.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бражникова Н.Н., Будагов И.В., Кравченко Э.В. Самовольное занятие земельных участков. Анализ судебной практики // Научные труды КУБГТУ. – 2016. – №3. – С. 116-128.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021). – Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс".
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30.12.2001 №195-ФЗ (ред. от 05.04.2021). – Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс".

4. Земельный надзор и контроль [Рукопись] : дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук по спец. 12.00.06 - Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право / Бутылина Екатерина Вячеславовна. – Москва, 2015. – 204 с.
5. Об утверждении Административного регламента осуществления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственного земельного надзора [Электронный ресурс]: приказ Росреестра от 18.06.2019 № П/0240. – Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс".
6. О Порядке организации и осуществления муниципального земельного контроля на территории города Новосибирска [Электронный ресурс]: решение Совета депутатов г. Новосибирска от 28.10.2009 №1441 (ред. от 24.05.2016). – Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс".
7. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/activity/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения 15.04.2021).
8. Административные обследования объектов земельных отношений [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/audits/gosudarstvennyu-zemelnyu-nadzor-rezultaty-proverok/administrativnye-obsledovaniya-obektov-zemelnykh-otnosheniy/> (дата обращения 15.04.2021).
9. Об утверждении Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 18.03.2015 № 251 (ред. от 19.06.2019). – Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс".
10. Шумский С.А. Машинный интеллект. Очерки по теории машинного обучения и искусственного интеллекта. – М.: РИОР, 2019. 340 с.

© Т. Н. Шарпова, Н. О. Митрофанова, 2021