

Атака дронов

Зачем беспилотники слетаются на дачные участки россиян.



Источник: РИА "Новости"

Летом 2019-го Росреестр [<https://news.mail.ru/company/rosreestr/>](https://news.mail.ru/company/rosreestr/) активно начал использовать дроны [<https://realty.mail.ru/news/54236/za_dachnikami_nachnut_sledit_s_pomoshhu_dronov/>](https://realty.mail.ru/news/54236/za_dachnikami_nachnut_sledit_s_pomoshhu_dronov/) для выявления нарушений земельного законодательства — некоторые дачники уже могли заметить беспилотники над своими участками. Какие именно нарушения будут искать, что сделают с нарушителями и как защитить себя от ошибок системы, разбиралась «Лента.ру».

Пробные полеты над Подмосковьем состоялись еще в мае — тогда в Росреестре заявили, что практика оказалась успешной, поэтому летом регион ожидает массовая проверка с воздуха, а к концу 2019-го проект охватит всю Россию. Параллельно с этим владельцы участков в последних числах мая начали получать письма от департамента городского имущества Москвы, разъясняющие, какую именно информацию им надлежит предоставить в Росреестр. Соответствующую инструкцию можно найти и на [сайте <https://www.mos.ru/dgi/function/operacii-s-zemlei-i-vedvizhimostiu/problems-tinao/>](https://www.mos.ru/dgi/function/operacii-s-zemlei-i-vedvizhimostiu/problems-tinao/) департамента.

Нарушаете!

Первый вопрос — зачем все это вообще делается? Как рассказывает Марьян Будич, генеральный директор кадастровой компании «Вита-Хауз», в первую очередь выявлять планируется незаконные постройки:

“ Собственники таких построек не платят с них налоги. Во-вторых, с воздуха будут выявлять нарушения норм землепользования (нецелевое использование участков) и самозахваты. В-третьих — участки в зонах, в которых нельзя строить, например, прибрежная полоса водоема, реки.

По словам директора юридической службы «Единый центр защиты» Константина Боброва, заинтересовать Росреестр могут и случаи загрязнения земель, порчи плодородного слоя почвы и уничтожение знаков межевания.

Илья Менжунов, управляющий директор «Метриум Премиум», участник партнерской сети CBRE, отмечает, что основная цель использования беспилотников Росреестром — это все-таки именно выявление объектов,

Огородник победил вышку сотовой связи [<https://news.mail.ru/society/37534764/>](https://news.mail.ru/society/37534764/)

Обсудить [<https://news.mail.ru/society/37534764/#comments>](https://news.mail.ru/society/37534764/#comments)

“ Дом готов, подключен к инженерным коммуникациям, в нем проживают люди. Но владелец земли не оформляет его в собственность, поскольку он «не достроен». Не хватает части лестницы с черного входа или не установлен стеклопакет. То есть формально объект не готов, но фактически — уже пригоден к проживанию.



Источник: РИА "Новости"

Что ждет нарушителей, которых вычислили с воздуха? Спектр возможных последствий достаточно широк, говорит Марьян Будич.

«По факту выявленных нарушений Росреестр будет присылать письмо с указанием устранить проблему, — рассказывает эксперт. — В некоторых случаях будет устанавливаться повышенный налог — например, за ранее не зарегистрированные объекты недвижимости. Незаконные строения, то есть самострои, в судебном порядке могут обязать снести. Например, в нашей практике был такой случай: человек построил кафе в Новой Москве на участке, который предназначен для садоводства. Местные органы власти в судебном порядке заставили собственника снести кафе. Что касается нарушений в виде самостоятельного захвата земли, то здесь в основном просят перенести забор или выкупить землю, которая была захвачена. В целом, говорить, что институт штрафных санкций хорошо отлажен, не приходится».

По мнению Константина Боброва, в большинстве случаев нарушителей просто оштрафуют — на сумму до пяти тысяч рублей.

“ В Московской области, скорее всего, будет выявлено больше нарушений, связанных с нецелевым использованием участков, а в Новой Москве — с самовольным занятием земли. В обоих случаях, согласно Кодексу об административных правонарушениях, нарушителю положен штраф. Кроме того, возможна и гражданско-правовая ответственность (например, взыскание убытков или расторжение договора аренды в случае, если арендатор использует земельный участок не по целевому назначению).

Александра Воскресенская
юрист КА «Юков и партнеры»

Не останется в стороне и налоговая, уверены опрошенные «Лентой.ру» эксперты. «Беспилотники будут отправлять фото [незаконных, но фактически используемых для проживания построек] в налоговую инспекцию, которая в свою очередь направит владельцам земли требования узаконить строения, — рассказывает Илья Менжунов. — И уже собственникам придется самостоятельно доказывать, временная это постройка или капитальная. В любом случае при съемке с дрона, вероятнее всего, возможны технические ошибки».

Не виноватая я

Действительно, что же будет с несправедливо обвиненными? «Беспилотники редко ошибаются, так как в основном у них хорошие камеры и на снимках все отлично просматривается. Ошибки возникают при дешифрировании, но здесь в основном играет роль человеческий фактор, — рассказывает Марьян Будич. — Но бывают накладки, когда участок покрыт растительностью. Сложно понять — капитальное строение или нет, когда рядом с объектом стоят пышные кусты и деревья». В некоторых случаях ошибки могут быть связаны и с габаритами хозяйственных построек: теплиц, бытовок и т. п. — слишком крупные объекты вполне могут посчитать жильем.

«Оштрафуют не сразу, — успокаивает Юлия Зазуля, управляющий партнер компании «Юстиком». — После того как информацию обработают в Росреестре, сравнят с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) и выявят расхождения, на участок отправят кадастрового инженера, чтобы убедиться, что дрон не «ошибся». Автоматической системы взимания штрафов, как, например, «Поток» для фотофиксации нарушений ПДД, в этом случае нет».



Источник: РИА "Новости"

Эксперты подчеркивают, что можно и не дожидаться визита кадастрового инженера, а самому пригласить его на участок.

«Если дрон по ошибке «принял» обычную постройку за капитальную и Росреестр просит ее зарегистрировать, есть два варианта решения проблемы, — рассуждает Марьян Будич. — Собственник может самостоятельно доказать, что объект не является капитальным — сделать фотографию или предоставить скриншот с «Яндекс <<https://news.mail.ru/company/yandex/>> . Карты» или «Гугл. Карты» и в письменном виде обратиться в Росреестр с объяснениями. Второй способ — обратиться к кадастровому инженеру, который обследует объект и напишет свое заключение с печатью и подписью».

Главное же — даже если нарушение есть, и оно зафиксировано дроном и подтверждено кадастровым инженером, у владельца участка будет время все исправить. «Владельцу отправят соответствующее уведомление со сроками, в которые нарушение можно устранить без штрафа, — говорит Юлия Зазуля. — И только после игнорирования отведенного времени ФНС выпишет штраф и потребует уплаты налога».

Это личное!

Сами дачники реагируют на нововведение по-разному, но в целом без особой радости.

Огородник победил вышку сотовой связи <<https://news.mail.ru/society/37534764/>>

Обсудить <<https://news.mail.ru/society/37534764/#comments>>

«С учетом рвеня властей по слежке за дачниками\строениями при помощи дронов возникает вопрос, можно ли сбить дрон, летающий над моей территорией из воздушки? Мне не нравится, что за мной голым наблюдают с воздуха», — пишет, например, интернет-пользователь с ником Panzerwagen. «Как защитить свою дачу от дронов», «Как сбить дрона, инструкции дачникам» — публикации такого рода стали появляться в сети сразу же после майского заявления представителей Росреестра о старте такой практики. И действительно, а насколько вообще законен сбор информации таким образом, и что делать тем дачникам, кто считает свою приватность нарушенной?»

«Такие полеты абсолютно законны, причем на любой высоте, — уверен президент екатеринбургской Федерации авиамоделизма Петр Бобов. — Для законного использования воздушного пространства нет необходимости получать разрешение владельца участка».



Источник: РИА "Новости"

«Использование дронов в России регулируется Воздушным кодексом, но многие вопросы пока остаются урегулированными не в полной мере. В частности, это касается высоты, на которой дрон должен находиться при съемке дачных участков, — говорит Юлия Грызенкова, заместитель заведующего кафедрой ипотечного жилищного кредитования и страхования Финансового университета <https://news.mail.ru/company/finansovyy_universitet/> при правительстве России. — Ясно лишь одно: дрон не должен мешать частной жизни и летать должен на высоте, достаточной, чтобы не причинять беспокойств».

«Съемка с высоты — это прежде всего съемка личной жизни, свой земельный участок и дом на нем — это частная собственность, там можно загорать, заниматься личными делами, и нарушать личные границы никто не имеет права, — считает Олег Ступеньков, руководитель консалтинговой и брокерской компании «ТОП Идея». — Мне как владельцу земельного участка в Подмосковье было бы некомфортно, если бы какой-то аппарат вел съемку над моим домом».

«Много спорят о вторжении в частную жизнь теми, кто пользуется беспилотниками. Все из-за того, стоит ли признать пространство над участком собственности личным владением. Нормативные акты на этот счет расходятся: Земельный кодекс описывает собственность как участок поверхности земли, а в других нормативных актах личным имуществом признается и пространство над и под участком», — поясняет Юлия Зазуля.

“ Однозначно ответить на вопрос, не нарушают ли подобные мероприятия неприкосновенность частной жизни, невозможно. Земельный кодекс РФ трактует земельный участок как часть земной поверхности, таким образом не затрагивая вопрос о воздушном пространстве над ним. Можно говорить о том, что полет дрона должен проходить на высоте, позволяющей осуществить качественную съемку, но при этом не мешающей комфортному пребыванию на своей собственности.

Огородник победил вышку сотовой связи <<https://news.mail.ru/society/37534764/>>

Обсудить <<https://news.mail.ru/society/37534764/#comments>>

«В каждом конкретном случае при решении вопроса о том, законно ли нахождение беспилотника в воздушном пространстве над земельным участком собственника, стоит исходить из того, был ли причинен ущерб (или была ли угроза причинения такого ущерба) имуществу собственника», — считает Александра Воскресенская.

«Если жители считают, что дрон вторгся в их частное пространство и нарушил приватность, следует жаловаться в прокуратуру на предмет законности и характера использования дронов государственными органами управления или сразу подавать иски в суд», — советует Юлия Грызенкова.

Портить имущество эксперты все же не рекомендуют. «Действительно, встречаются случаи “отстрела” беспилотников, летающих над участками, но делать это нецелесообразно: в конце концов съемка с воздуха — лишь один из способов получения сведений о территории», — говорит руководитель аналитического центра «[Инком-Недвижимость](https://news.mail.ru/company/inkom_nedvizhimost/)» [<https://news.mail.ru/company/inkom_nedvizhimost/>](https://news.mail.ru/company/inkom_nedvizhimost/) Дмитрий Таганов.

Илья Менжунов напоминает о другой проблеме: дрон может упасть на участок и без участия дачников:

“ Учитывая массу беспилотника, при его поломке и падении возможны серьезные последствия, вплоть до получения тяжелых травм. По всей видимости, в этом случае придется подавать в суд на Росреестр. Однако куда проще было бы обязать страховать ответственность владения дроном по типу ОСАГО для водителей.

В целом же, как обещают в кадастровом ведомстве, еще до конца года по всей России создадут центры коллективного использования беспилотников. Скорее всего, считает большинство опрошенных «Лентой.ру» экспертов, к тому моменту уже появятся первые процессы-прецеденты. Так что к следующему лету под участие дронов в выявлении нарушений земельного законодательства, надо полагать, уже будет подведена более конкретная законодательная база.

Алена Китаева

Видео для вас