

УДК 004.9

UDC 004.9

05.00.00 Технические науки

Technical sciences

**АНАЛИЗ ПРОГРАММНЫХ ПРОДУКТОВ
ДЛЯ АВТОМАТИЗАЦИИ КОНТРОЛЯ
ЗАКОННОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГОРОДЕ КРАСНОДАР**

**ANALYSES OF SOFTWARE PRODUCTS FOR
AUTOMATION CONTROL OF THE
LEGALITIES IN BUILDING IN KRASNODAR**

Лукьяненко Татьяна Викторовна
к.т.н., доцент
РИНЦ SPIN код 2814-3051
e-mail: tanyaluk0103@gmail.com

Lukyanenko Tatyana Viktorovna
Cand.Tech.Sci., Associate Professor
RSCI SPIN code 2814-3051
e-mail: tanyaluk0103@gmail.com

Кранда Максим Сергеевич
Студент факультета прикладной информатики
РИНЦ SPIN код 2152-5167
e-mail: makskranda@gmail.com
*Кубанский государственный аграрный
университет, Краснодар, Россия*

Kranda Maskim Sergeevich
Student of the Applied informatics faculty
RSCI SPIN code 2152-5167
e-mail: makskranda@gmail.com
*Kuban State Agrarian
University, Krasnodar, Russia*

В статье рассматривается общероссийская проблема строительства зданий без соответствующей разрешительной документации. Сделаны выводы о необходимости контроля над недобросовестными застройщиками с помощью информационных систем и баз данных. Проведен анализ существующего программного обеспечения для автоматизации контроля законности возведения новостроек. Изучены правовые особенности долевого и паевого участия в строительстве многоквартирных домов. Рассмотрены юридические аспекты приобретения апартаментов. Приведен обзор и сравнительный анализ программных продуктов для автоматизации контроля законности возведения новостроек, таких как Яндекс.Недвижимость, Система «Приём информации от граждан по вопросам незаконного строительства на территории города». Определены недостатки перечисленных программных продуктов и выделены необходимые функции, критерии поиска объектов недвижимости и выдачи разрешающих документов. Обосновано решение о необходимости создания программного продукта, сочетающего в себе все необходимые функции: поиск объектов недвижимости по критериям и выдачи информации о законности их возведения в режиме он-лайн

The article discusses the pan-Russian problem of construction of buildings without appropriate permits. Conclusions were drawn about the necessity of control over unconscientious developers with the help of information systems and databases. The analysis of actual software was carried out in order to automatize the control of the legality of the construction. Legal features of equity and share participation in the construction of apartment buildings were studied. Legal aspects of the process of buying an apartment were considered. The review and the comparative analysis of the software that automatizes control of the construction legality were discussed, such as Yandex.Nedvizhimost and "Getting information from citizens concerning illegal construction within the city" System. The deficiencies of the software were identified and the necessary functions, the real estate search criteria and the issuance of authorizing documents criteria were listed. The decision on the need for a software product that combines all the necessary functions (search for real property by criteria and output of the information about the legality of the construction on-line) was grounded

Ключевые слова: ПОИСКОВЫЕ СИСТЕМЫ, ВЕБ-СЕРВИС, ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ, ИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ, ПРОГРАММИРОВАНИЕ, ОН-ЛАЙН

Keywords: SEARCH ENGINES, WEB-SERVICE, DOCUMENTARY DATABASES, INFORMATION SYSTEMS, PROGRAMMING, ONLINE

Doi: 10.21515/1990-4665-125-035

Постановка проблемы. Проблема незаконного строительства не является исключительно краснодарской. Данная проблема является общероссийской, и благодаря использованию связей в местных властных структурах, застройщики производят возведение зданий без соответствующей разрешительной документации, строительство начинается в тех или иных местах, без соответствующего юридического оформления и навыков возведения соответствующих архитектурных объектов. Ввиду того, что еще некоторое время назад правовые механизмы не действовали, вместо закона действовало право силы, право связей, а так же право политической целесообразности. Главными и, пожалуй, единственными пострадавшими в незаконном строительстве являются долевики, не имеющие должной осведомленности и приобретающие заведомо убыточный объект инвестиций. В настоящее время информация о законности возведения строений не предоставляется широкому кругу покупателей недвижимости. Данная информация может быть запрошена нотариусом или юристом, сопровождающими сделку. В связи с этим информация о законности возведения здания на ранних сроках строительства или выбора объекта для покупки не предоставляется простым гражданам. В современном обществе зачастую информацию ищут в глобальной сети интернет, но до сих пор не существует поискового web-сервиса с большим набором критериев по подбору недвижимости, который, кроме того, предоставляет информацию о законности строительства.

Главное отличие покупки квартиры в строящемся доме от приобретения готового жилья состоит в том, что на этапе строительства покупатель приобретает не жилую площадь, а определенные права на нее – в частности, право требования передачи квартиры в собственность после ввода дома в эксплуатацию. То есть собственником жилья можно стать только после сдачи дома [1].

Нужно обратить внимание при покупке строящегося жилья на ряд условий, а именно:

1. Убедиться в законности строительства – необходимо проверить, есть ли у застройщика необходимая разрешительная документация:

- подтверждение права на земельный участок;
- разрешение на строительство;
- проектная декларация.

2. Выяснить, какую ответственность несет застройщик перед будущими собственниками жилья. Для этого необходимо изучить условия договора на приобретение квартиры [2].

Необходимо так же обратить внимание, что федеральный закон №214-ФЗ предусматривает только три способа продажи жилья в строящихся многоквартирных домах:

- по договору участия в долевом строительстве;
- по договору о вступлении в жилищно-строительный кооператив;
- через жилищные сертификаты.

Долевое строительство ведется на средства будущих собственников.

По окончании строительства дольщики получают права собственности на квартиру и права общей долевой собственности на общее имущество в доме. Также они имеют право требовать от застройщика неустойку, если условия договора были нарушены, например, дом не был сдан в заявленный срок.

Интересы дольщиков защищены федеральным законом №214-ФЗ, Об участии в долевом строительстве, кодексом об административных правонарушениях РФ (КоАП РФ) и законом РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» [3].

Закон №214-ФЗ обязывает участников долевого строительства:

1. Заключение договора долевого участия гарантирует, что у застройщика есть необходимая разрешительная документация:

- подтверждены права собственности или аренды на земельный участок, используемый для строительства объекта недвижимости;
- проектная документация прошла экспертизу;
- проектная декларация размещена в открытом доступе;
- получено разрешение на строительство [4].

2. Зарегистрировать ДДУ в Росреестре. Государственная регистрация сделки защищает покупателя от риска двойной продажи объекта.

Далее, рассмотрим апартаменты – нежилые помещения, которые имеют необходимые условия для проживания. Выбирая апартаменты, следует учитывать их существенные отличия от квартир:

- При строительстве апартаментов застройщик может не применять санитарные правила и нормы (СанПиН) по освещенности, шумоизоляции и т. д. Также застройщик не обязан строить подъездные дороги, парковки, поликлиники, детские сады или школы.

- Стоимость апартаментов ниже, чем обычных квартир, но обслуживание – дороже. Например, тарифы на электроэнергию в апартаментах почти вдвое выше, чем для жилых помещений.

- В отличие от квартир в апартаментах нельзя оформить регистрацию по месту жительства и пребывания. Это ограничивает собственника в праве на социальное обслуживание по месту нахождения апартаментов.

- Для физических лиц – собственников апартаментов установлены повышенные ставки имущественного налога (примерно в пять раз выше, чем для владельцев квартир).

- Жилищно-строительный кооператив.

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) – это некоммерческая организация, привлекающая средства от будущих собственников квартир

пайщиков на строительство жилья и управление общими помещениями в кооперативном доме [1].

Федеральный закон №214-ФЗ предусматривает продажу строящегося жилья через ЖСК, но не гарантирует защиту интересов пайщиков. Прежде чем подписывать договор о вступлении в ЖСК, внимательно ознакомьтесь с условиями договора на строительство объекта между ЖСК (заказчиком) и застройщиком (исполнителем).

Покупая квартиру через ЖСК, обратите внимание на следующее:

1. Для получения средств от ЖСК застройщик не обязан иметь разрешение на строительство и оформленные права собственности или долгосрочной аренды на земельный участок, а также публиковать в открытом доступе проектную декларацию по объекту.

2. Сделка покупки квартиры через ЖСК не подлежит обязательной государственной регистрации – пайщики не застрахованы от риска двойных продаж.

3. По договору с ЖСК застройщик не несет перед членами кооператива ответственности за нарушение сроков строительства или увеличение стоимости объекта. Все дополнительные расходы ложатся на плечи будущих собственников жилья.

4. Все споры, возникающие между членами ЖСК и застройщиком, разрешаются в гражданско-правовом порядке в суде, без применения норм закона «О защите прав потребителей» [2].

Анализ существующих программных продуктов для отбора объектов недвижимости по критериям в он-лайн режиме.

На сегодняшний день существует ряд программных решений, ключевой функцией которых является помощь будущим дольщикам приобрести надежную недвижимость. Рассмотрим их ключевые преимущества и недостатки в сравнении с разрабатываемым продуктом.

1. Web-сервис Яндекс.Недвижимость.

Яндекс.Недвижимость – это база объявлений о сдаче в аренду и продаже недвижимости.

Сервис получает и показывает объявления от застройщиков, агентств недвижимости, специализированных сайтов (досок объявлений), а также частные объявления от собственников жилья и их представителей – агентов по недвижимости. Полученная информация обрабатывается: устраняются повторы, сомнительные и устаревшие предложения. Обновление базы данных происходит постоянно, поэтому самые свежие объявления практически сразу попадают на сервис.

Яндекс.Недвижимость предоставляет специальные возможности, чтобы сделать поиск и размещение объявлений удобнее и эффективнее. Рассмотрим функционал web-сервиса Яндекс.Недвижимость, представленный на рисунках 1 и 2.

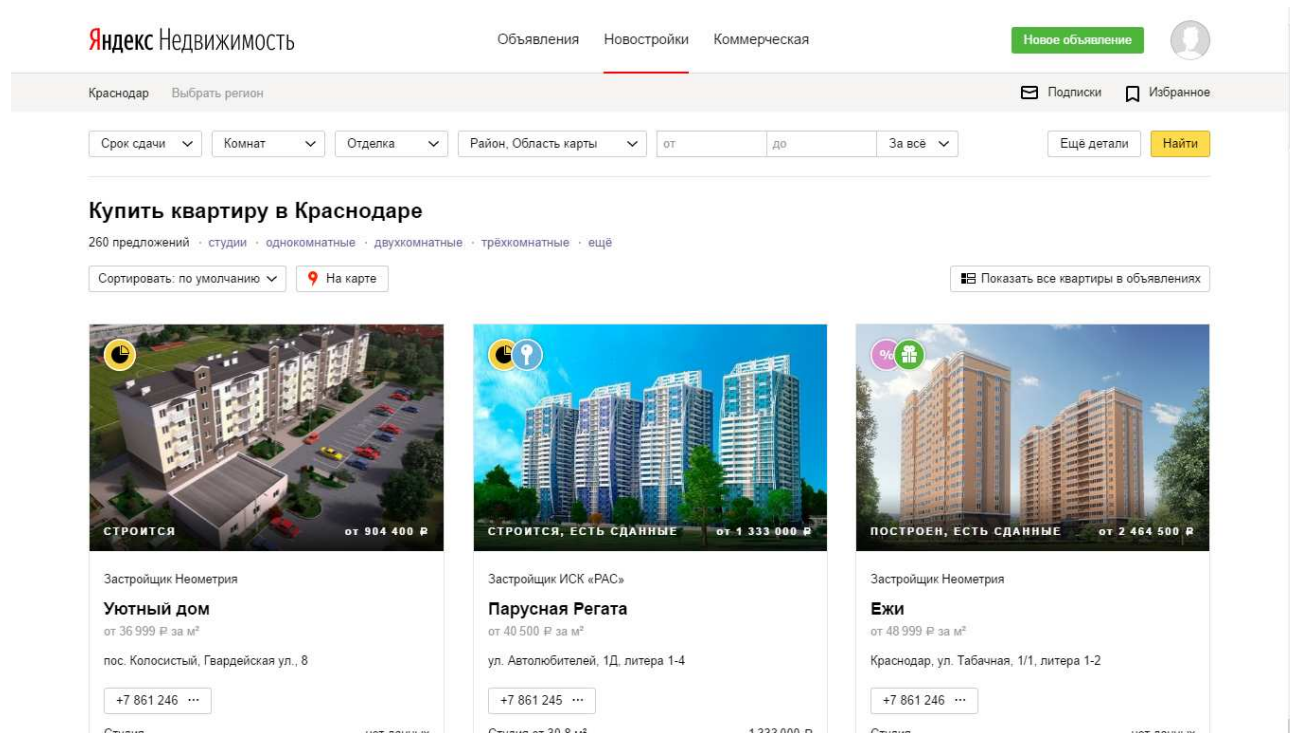


Рисунок 1 – Главная страница web-сервиса

ЗАСТРОЙЩИК НЕОМЕТРИЯ

Краснодар, ул. Табачная, 1/1, литера 1-2

Срок сдачи: сдан

Студии нет данных	Однокомнатные 46,5 м² от 2 464 500 ₽	Двухкомнатные 73,5–76 м² от 3 676 500 ₽
Трехкомнатные 99,6–101,6 м² от 4 880 890 ₽	Четыре и более комн. нет данных	Квартиры со свободной планировкой нет данных

Средняя цена за м² — 50 093 ₽

% Скидка 10%! И другие акции и скидки

+7 861 246-XXXX-XXXX [Показать телефон](#)

Неометрия Реклама

Рисунок 2 – Страница просмотра карточки объекта

При поиске объявлений с помощью Яндекс.Недвижимости по умолчанию подбираются объекты в выбранном регионе. Чтобы выбрать другой регион, необходимо нажать кнопку с названием региона.

В зависимости от региона доступен поиск:

1. по областному району или городу;
2. по станции метро, если такое имеется;
3. по району или микрорайону города;
4. по шоссе и удаленности от них (шоссе сгруппированы по направлениям, можно указать несколько шоссе одновременно);
5. по железнодорожной станции (станции сгруппированы по направлениям, можно указать несколько станций одновременно).

Все найденные объекты отображаются как в виде списка, так и на карте. Номер метки на карте соответствует номеру объявления в списке результатов.

Если местонахождение – самая главная характеристика будущего жилья, воспользуйтесь поиском на карте.

С помощью специального алгоритма Яндекс.Недвижимость различает объявления, размещенные агентствами, и объявления от владельцев недвижимости. Эта информация указывается в описании предложений в результатах поиска.

Если пользователь предпочитает не использовать услуги агентств недвижимости, в расширенном поиске укажите параметр без посредников.

На рынке недвижимости встречаются как достоверные, так и сомнительные объявления. Некоторые агентства недвижимости, пытаясь привлечь к себе внимание, размещают информацию в рекламных целях. Такие объявления обычно хорошо оформлены, а сами объекты расположены в хорошем месте и имеют привлекательную цену, но на самом деле их не существует.

Яндекс.Недвижимость проверяет юридический статус новостроек и публикует полученные данные в карточках жилых комплексов. Проверка статуса проводится по номеру разрешения на строительство (указан на сайте застройщика).

Информацию о статусе проверки новостроек предоставляет Портал открытых данных Правительства городов в соответствии с условиями использования.

Если разрешение на строительство действительно (то есть зарегистрировано в системе управления градостроительной деятельностью Правительства города), в карточке новостройки будет отображаться информация:

1. О наличии у застройщика действующего разрешения на строительство жилого комплекса.

2. О доступных способах покупки квартиры – отмечаются те объекты, которые можно приобрести по договору долевого участия (ДДУ);

3. О соответствии требованиям федерального закона №214-ФЗ – если заключаемый договор соответствует закону №214-ФЗ, на карточке жилого комплекса появится соответствующая отметка;

4. Тип реализуемого жилья – квартиры или апартаменты.

При помощи сложных алгоритмов происходит проверка указанной цены и местоположения на соответствие действительности, а также фильтрация устаревших предложений. По умолчанию в результаты поиска попадают только достоверные объявления и объявления, которые сервис не может однозначно определить, как достоверные или сомнительные. Достоверные объявления маркируются отметкой Проверено.

Сомнительные объявления с соответствующей отметкой выводятся в конце результатов поиска. Результаты поиска будут отсортированы по цене с учетом достоверности объявлений в следующем порядке:

1. достоверные и непроверенные объявления с меньшей ценой;
2. достоверные и непроверенные объявления с большей ценой;
3. сомнительные объявления с меньшей ценой;
4. сомнительные объявления с большей ценой;
5. если при поиске жилья указать множество параметров, легко упустить предложения, которые на самом деле могли бы подойти.

2. Система «Приём информации от граждан по вопросам незаконного строительства на территории города». Система позволяет легко и быстро проинформировать администрацию города о вновь возводимых объектах, разработана при поддержке администрации города Краснодар.

Краснодар – большой город, и обеспечить непрерывный контроль соблюдением законодательства в сфере строительства на его территории, пресечь попытки возведения объектов без соответствующих документов или в противоречие им, можно только объединив усилия горожан и городской администрации. Внешний вид системы приведен на рисунке 3.

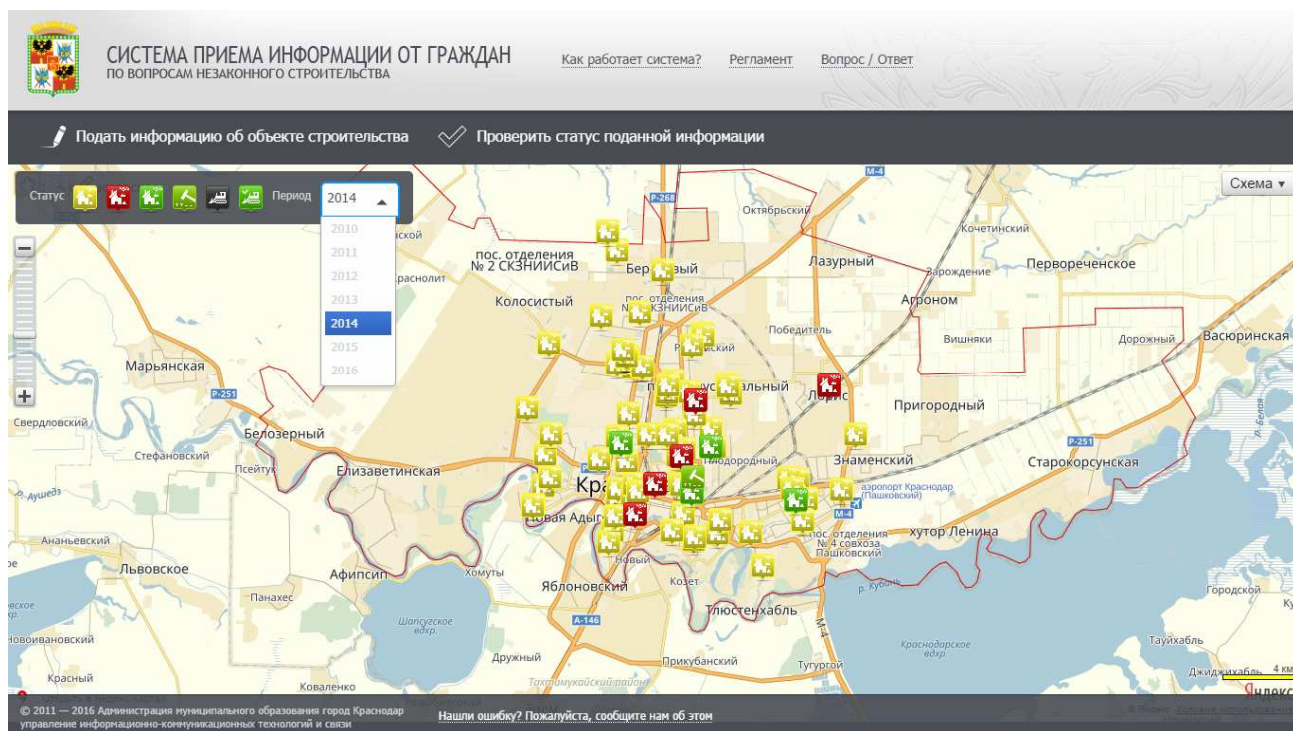


Рисунок 3 – Интерфейс информационной системы

Алгоритм работы прост. Если пользователь видит вновь возводимый объект и имеет основания полагать, что он возводится незаконно или с нарушениями, например, располагается в опасной близости от других объектов или сетей коммуникаций, наносит вред окружающей среде, занимает детскую площадку, препятствует движению транспорта, заполняет форму с информацией о нем.

Управление муниципального контроля немедленно получает информацию, и объект включается в план проверки. Специалисты управления проверяют наличие объекта в перечне законно возводимых (а

также сверяют приведенные Вами параметры с указанными в документации) и, при необходимости выезжают на место строительства для получения дополнительных сведений. После чего производится проверка законности строительства объекта. Данные предоставляются в виде карточки объекта недвижимости, показанной на рисунке 4.

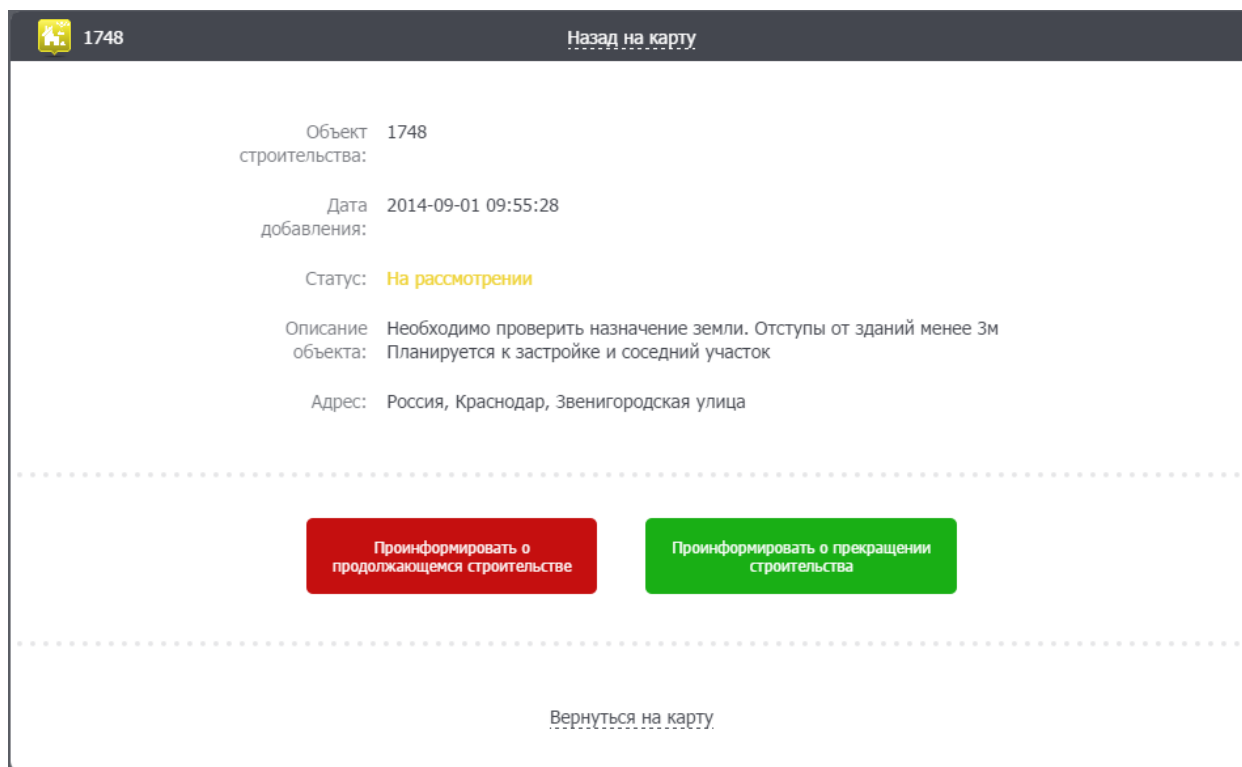


Рисунок 4 – Карточка объекта недвижимости

В случае выявления отклонений от разрешительной документации или её отсутствия, объект включается в реестр возводимых незаконно или с нарушениями, к лицам или организациям его производящим принимаются меры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Таблица 1.1 – Сравнительная таблица возможностей существующих разработок

Возможности	Яндекс.Недвижимость	Система «Приём информации от граждан по вопросам незаконного строительства на территории города»
Карта, отображающая недвижимость города	-	+
Подробная карточка объекта застройки	+	+
Отправка заявки на проверку легальности застройки	-	+
Отображение основных данных по застройке	+	+
Данные о застройщике	+	-
Форма печати данных	-	-
Обсуждение объектов застройки	-	-
Форма обратной связи	+	+
Актуальность данных приложения	+	-
Работоспособность приложения	+	-

Выводы

В рамках сравнительной таблицы приведены базовые функции, необходимые для эффективной работы приложения и высокой степени полезности для конечного пользователя.

Яндекс.Недвижимость наиболее развитый проект, но он акцентируется на недвижимости в целом, что делает его в малой степени полезным.

Система «Приём информации от граждан по вопросам незаконного строительства на территории города» прекратила развитие более года назад.

Функционал приложений ограничен и не обладает полным набором необходимых функций. Кроме того, вышеописанные приложения не имеют возможности обсуждения дольщиками или потенциальными покупателями особенностей объекта застройки.

Было принято решение о создании программного продукта, сочетающего в себе нижеперечисленные функции:

- рисунок, отображающий расположение объекта недвижимости на карте города;
- подробная карточка объекта застройки с информацией об общей и жилой площади, рисунком планировки;
- отправка заявки на проверку легальности застройки и получение запроса в он-лайн режиме с функцией отправки письма на адрес электронной почты;
- отображение основных данных по графику строительства и сроках выполнения соответствующих этапов;
- данные о застройщике;
- возможностью печати данных;
- форум для обсуждения объектов застройки;
- форма обратной связи с организаторами информационного проекта;
- актуальность данных приложения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Шишканов, П. А. Самовольное строительство и его правовые последствия: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / П. А. Шишканов; науч. рук. В. Л. Слесарев. -М., 2012. -23 с.
2. Гребенюк О. Б. Правозащитная деятельность прокуратуры по восстановлению жилищных прав обманутых дольщиков // Законность. – 2013. – № 1. – С. 28.
3. Шакирова З. М. Как прекратить незаконное строительство многоквартирных домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства // Законность. – 2013. – № 1. – С. 41
4. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (действующая редакция, 2016)

REFERENCES

1. SHishkanov, P. A. (Petr Andreevich). Samovol'noe stroitel'stvo i ego pravovye posledstviya: avtoreferat dissertacii na soiskanie uchenoj stepeni kandidata yuridicheskikh nauk. Special'nost' 12.00.03 - grazhdanskoe pravo; predprinimatel'skoe pravo; semejnoe pravo; mezhdunarodnoe chastnoe pravo / P. A. SHishkanov ; nauch. ruk. V. L. Slesarev. -M., 2012. -23 s.
2. Grebenyuk O. B. Pravozashchitnaya deyatel'nost' prokuratury po vosstanovleniyu zhilishchnyh prav obmanutyh dol'shchikov // Zakonnost'. – 2013. – №1. – S. 28.
3. SHakirova Z. M. Kak prekratit' nezakonnoe stroitel'stvo mnogokvartirnyh domov na zemel'nyh uchastkah, predostavlennyh dlya individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva // Zakonnost'. – 2013. – №1. – S. 41
4. Federal'nyj zakon «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob"ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye акты Rossijskoj Federacii» ot 30.12.2004 N 214-FZ (dejstvuyushchaya redakciya, 2016)