

И. А. Бабко^{1}, А. В. Чернов¹, А. В. Ершов¹*

Разработка технологических решений для анализа кадастровой информации при формировании карты-плана территории

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: Babko.Ilya.01@mail.ru

Аннотация. Учитывая существующий заявительный принцип наполнения сведениями Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), можно отметить, что на протяжении долгого времени проблема недостаточной полноты сведений ЕГРН не получала качественного решения, в связи с этим в 2015 году государством был разработан и реализован механизм под названием «комплексные кадастровые работы» (ККР), которые позволяют в массовом порядке выполнить работы в отношении всех объектов недвижимости, находящихся в одном или нескольких кадастровых кварталах. На сегодняшний день комплексные кадастровые работы – самый эффективный способ наполнения Единого государственного реестра недвижимости о границах земельных участков и объектов капитального строительства. Благодаря таким работам, которые носят массовый характер и освобождают граждан от дополнительных финансовых расходов, которые они могут потратить на приобретение иных ценностей, исправляются реестровые ошибки, земельные участки с уточненными границами включаются в оборот, что способствует повышению инвестиционной привлекательности регионов.

Ключевые слова: ЕГРН, комплексные кадастровые работы, земельный участок, объект недвижимости

I. A. Babko^{1}, A. V. Chernov¹, A. V. Ershov¹*

Development of technological solutions for the analysis of cadastral information in the formation of a map-plan of the territory

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: Babko.Ilya.01@mail.ru

Abstract. Taking into account the existing declarative principle of filling in the unified state register of real estate (USRRE) with information, it can be noted that for a long time this problem has not received a qualitative solution, in this regard, in 2015 the state developed and implemented a mechanism called "complex cadastral works" (KKR), which allow to perform work on a massive scale in relation to all real estate objects located in one or more cadastral blocks. To date, Complex cadastral works are the most effective way to fill in the Unified State Register of Real Estate on the boundaries of land plots and capital construction projects. Thanks to such works, which are of a massive nature and free citizens from additional financial expenses that they can spend on the acquisition of other valuables, registry errors are corrected, land plots with exact boundaries are included in circulation, which contributes to increasing the investment attractiveness of the regions.

Keywords: USRRE, complex cadastral works, land plot, real estate object

Базовыми принципами ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Российской Федерации являются полнота и достоверность данных об учтенных и зарегистрированных объектах недвижимости. К сожалению, на сегодняшний день сложилась ситуация, что в результате различных реформ в сфере земельно-имущественных отношений в Российской Федерации существует большое количество объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН, однако у значительной части таких объектов отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ (земельные участки и объекты капитального строительства). Для выявления причин возникновения такой ситуации был выполнен анализ периодов развития системы земельно-имущественных отношений в Российской Федерации и сделаны следующие выводы:

– до 2015 года допускался учет земельных участков без их координатного описания, что привело на сегодняшний день к тому что, в ЕГРН содержится большое количество сведений о земельных участках без координатного описания (декларированные участки без графики), часть земельных участков обладают декларированной площадью и графическим отображением, которые зачастую не соответствуют фактическому местоположению земельного участка, что приводит к возникновению земельных споров и проблемам при учете регистрации смежных земельных участков;

– важным шагом для наполнения сведениями об объектах недвижимости стало появление в 2017 года ЕГРН и специальной информационной системы ФГИС ЕГРН (значительно сократилось время выполнения учетно-регистрационных действий, сократилось количество технических ошибок, связанных с дублированием информации об объектах недвижимости) [4];

– текущая ситуация с большим количеством хаотично расположенных (без координатного описания) объектов недвижимости не позволяет выполнять эффективное планирование территорий, а также обеспечить защиту прав собственников объектов недвижимости, решение данной ситуации является приоритетной задачей для ЕГРН, актуальность задачи так же подтверждается данными облетов беспилотных летательных аппаратов в рамках государственного земельного надзора.

Для решения данных проблем государством был разработан механизм под названием «Комплексные кадастровые работы», который на наш взгляд является наиболее эффективным способом полного наполнения ЕГРН сведениями обо всех объектах недвижимости на территории одного или нескольких кадастровых кварталов.

Комплексные кадастровые работы представляют собой многоэтапный совокупный процесс, который аккумулирует значительный объем сведений об объектах недвижимости, на большом массиве земель, позволяя решать задачи определения и уточнения границ участков, формирования участков общественного использования, а также устранения реестровых ошибок. Как инструмент реализации учетной функции государства, как средство повышения результативности работы кадастровых инженеров, как гарантия прав собственников земельных

участков и недвижимости, комплексные кадастровые работы необходимо считать успешным результатом.

На основании анализа результатов выполнения комплексных кадастровых работ на территории РФ, можно отметить, что на сегодняшний день существует 2 основные проблемы реализации и качественного выполнения комплексных кадастровых работ [1]:

- малое количество выполненных комплексных кадастровых работ;
- требуется значительное время по определению кадастровых номеров и топологических связей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ.

Для выявления ранее учтенных или неучтенных объектов недвижимости (проблема 2), был разработан ряд технологических решений, основанный на поиске информации в совокупности источников, который был апробирован на части территории кадастрового квартала с кадастровым номером 54:10:010111, находящейся по адресу Новосибирская область, Колыванский р-н, рп Колывань, и ограниченной нулицами Щетинкина, Максима Горького, Пролетарская, Ленина, Молодежная:

- 2ГИС (является открытым общедоступным источником, который позволяет выявить дома с присвоенной адресацией и также земельные участки);

- картографическая основа – ортофотоплан масштаба 1:2000 на территории р.п. Колывань (выполнен в 2010 году);

- сведения кадастрового плана территории с кадастровым номером 54:10:010111, полученного 21.02.2023 года из архива КПТ веб-сервиса Полигон онлайн (в котором содержатся данные о 59 га кадастрового квартала);

- публичная кадастровая карта – общедоступный источник информации, позволяющий увидеть существующее кадастровое деление с растровой подложкой (ортофотоплан) [2];

- веб-сервис Полигон «Печать XML», использовался для предоставления печатной версии кадастрового плана территории, содержащего данные об объектах недвижимости;

- веб-сервис Полигон «Конвертер mif/mid», который был использован для конвертации графических и текстовых данных кадастрового плана территории в формат для работы в программном обеспечении MapInfo;

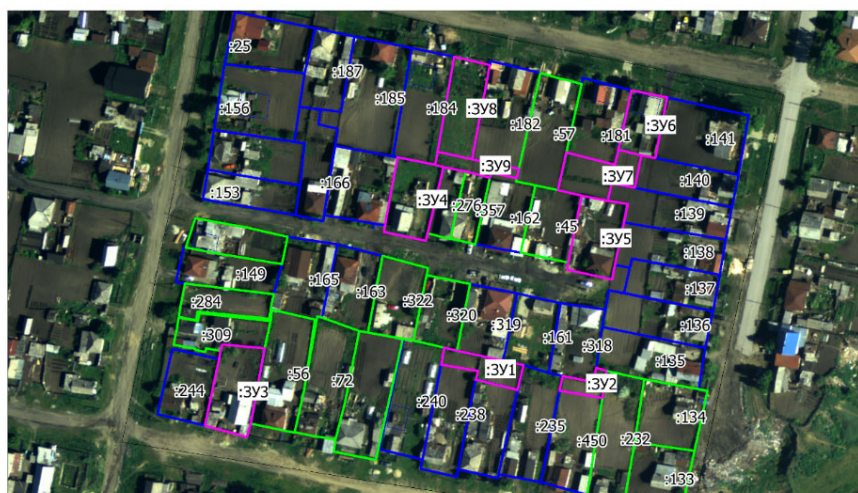
- программное обеспечение MapInfo версии 15.0;

- веб-сервис Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», который использовался для нахождения информации об объекте недвижимости по адресу/кадастровому кварталу [3];

- веб-сервисы «Яндекс панорама, Google панорама» (являются открытыми общедоступными источниками, которые позволяют выявить дома с присвоенной адресацией и земельные участки, а также убедиться в наличии ОКС) [5, 6];

- правила землепользования и застройки (ПЗЗ) Колыванского района №218 от 22.12.2021 года.

В результате апробации технологических решений установлено, что на выбранной территории выявлено 15 земельных участков с уточненной площадью, 32 земельных участка, которые требуют уточнения, 9 земельных участков, которые требуют образования (площади составили от 142 кв.м. до 2389 кв. м), а также 44 объектов капитального строительства. Результат приведен на рисунке.



Масштаб 1:2000

- Условные обозначения
- Новь образуемые земельные участки
 - Перечень земельных участков из ЕГРН, границы которых установлены с нормативной точностью межевания
 - Перечень земельных участков из ЕГРН, сведения о местоположении которых подлежат уточнению

Рис. Графическая часть карты плана территории

Предложенные решения значительно упростят выполнение комплексных кадастровых работ, также выполнение подобного рода подготовительных работ значительно упрощают процесс подготовки карты плана территории в рамках выполнения комплексных кадастровых работ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аврунев Е. И., Бакулина А.А., Технологические аспекты выполнения комплексных кадастровых работ // – Текст : электронный : 2022. – 3-12 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49219077> (дата обращения 02.05.2023). Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
2. Публичная кадастровая карта. – Текст: электронный // Pkk.rosreestr: официальный сайт – 2022. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/>. (дата обращения 25.01.2023).
3. Росреестр: официальный сайт. - 2022. - URL: <https://rosreestr.ru> (дата обращения: 24.04.2023). - Текст: электронный.
4. Семенова М.В. Сведения о границах административно-территориальных образований субъектов. / Семенова М.В. – Текст электронный // Москва : Интервью, 2021. – 3 с. – URL: <https://kadastr.ru/magazine/news/bolee-38-mln-granits-vsekh-zemelnykh-uchastkov-vklyucheny-v-egrn/?ysclid=ldslyсpao124908249> (дата обращения 07.05.2023).

5. Яндекс Карты. – Текст: электронный // Яндекс: официальный сайт– 2023. – URL: <https://yandex.ru/maps/>. (дата обращения 25.01.2023).

6. Google Карты. – Текст: электронный // Openstreetmap: официальный сайт – 2023. – URL: <https://www.openstreetmap.org/>. (дата обращения 25.01.2023).

© *И. А. Бабко, А. В. Чернов, А. В. Ершов, 2023*