

АНАЛИЗ КОРРЕКТНОСТИ ПУБЛИЧНЫХ КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ НА ПРИМЕРЕ СНТ «СИГНАЛ» С ЦЕЛЮ ОБОСНОВАНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Владислав Денисович Лапшин

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (952)948-62-42, e-mail: vlapshin@mail.ru

Анатолий Викторович Ершов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (961)845-44-09, e-mail: er-tos@inbox.ru

В статье описана разработка алгоритмов выявления реестровых ошибок в семантических и графических базах данных Публичной кадастровой карты Росреестра с помощью геоинформационного анализа. Проведена апробация предлагаемых алгоритмов на основе выполнения экспериментального исследования по выявлению реестровых ошибок в публичных сведениях ЕГРН на примере СНТ «Сигнал» Тогучинского района Новосибирской области. Выполнена проверка полученных результатов и даны рекомендации по использованию данных алгоритмов, в том числе для целей проведения комплексных кадастровых работ.

Ключевые слова: геоинформационный анализ, публичная кадастровая карта, реестровая ошибка, топологическая ошибка

ANALYSIS OF THE CORRECTNESS OF PUBLIC CADASTRE DATA ON THE EXAMPLE OF SNT "SIGNAL" IN ORDER TO JUSTIFY THE NEED FOR COMPLEX CADASTRE WORKS

Vladislav D. Lapshin

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (952)948-62-42, e-mail: vlapshin@mail.ru

Anatoly V. Ershov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (961)845-44-09, e-mail: er-tos@inbox.ru

The article describes the development of algorithms for detecting registry errors in semantic and graphical databases of the Public Cadastral Map of Rosreestr using geoinformation analysis. The proposed algorithms were tested on the basis of an experimental study to identify registry errors in public information on the USRN using the example of SNT "Signal" of the Toguchinsky district of the Novosibirsk region. The results obtained were verified and recommendations were given on the use of these algorithms, including for the purpose of carrying out complex cadastral works.

Keywords: geoinformation analysis, public cadastral map, registry inaccuracy, topological inaccuracy

Актуальность и достоверность являются важнейшими качествами данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Их верное отображение на общедоступных ресурсах, таких как публичная кадастровая карта (ПКК) и справочная онлайн Росреестра – необходимость, в которой нуждается каждый субъект сферы земельно-правовых отношений и оборота недвижимости [3, 5].

Цель данной работы – произвести анализ корректности публичных кадастровых данных с применением геоинформационных технологий на примере СНТ "Сигнал". В рамках исследования будут проанализированы данные об объектах недвижимости, расположенных в пределах СНТ «Сигнал» Тогучинского района Новосибирской области. Исходными данными являются графические объекты и семантические сведения, взятые с публичной кадастровой карты.

Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный ресурс для предоставления пользователям сведений Единого государственного реестра недвижимости. Этот ресурс зачастую является первым, к которому обратится любое заинтересованное лицо при поиске информации об объекте недвижимости. Учитывая это, при наличии ошибок на публичной кадастровой карте такие лица получают недостоверную информацию об объектах недвижимости [1, 6].

Под корректностью публичных кадастровых данных в рамках исследования обозначается соответствие атрибутивных сведений, а именно кадастровых номеров земельных участков и кадастровых кварталов. Также внимание уделялось графическому отображению земельных участков на публичной кадастровой карте – наличию наложений объектов недвижимости, выход их границ за пределы кадастровых кварталов и так далее [7, 8]. На рис. 1 представлены публичные кадастровые данные на территорию СНТ «Сигнал».



Рис. 1. Публичные кадастровые данные на территорию СНТ «Сигнал»: а) представление в MapInfo; б) представление на геопортале Росреестра

Методом анализа корректности в рамках исследования стал геоинформационный анализ посредством использования функциональных возможностей программного комплекса MapInfo [9]. В данную геоинформационную системы были импортированы сведения публичной кадастровой карты, состоящие из двух слоев: земельные участки на территорию Новосибирска и близлежащих районов области, а также кадастровые кварталы. С помощью SQL-запроса был получен перечень кадастровых номеров земельных участков, фактическое пространственное расположение которых не соответствовало номеру кадастрового квартала (рис. 2).

Земельный участок	Кадастровый квартал
54:24:037201:7	54:24:035801
54:24:037201:12	54:24:035801
54:24:037301:10	54:24:035801
54:24:037301:34	54:24:035801
54:24:037301:50	54:24:035801
54:24:037301:59	54:24:037401
54:24:037201:132	54:24:035801
54:24:037201:133	54:24:035801
54:24:037201:146	54:24:035801
54:24:037201:165	54:24:035801
54:24:037201:178	54:24:035801
54:24:037201:183	54:24:035801
54:24:037201:184	54:24:035801
54:24:037201:185	54:24:035801
54:24:037201:186	54:24:035801
54:24:037201:187	54:24:035801
54:24:037201:194	54:24:035801
54:24:037201:195	54:24:035801
54:24:037201:257	54:24:035801
54:24:037201:258	54:24:035801
54:24:037201:298	54:24:035801
54:24:037301:133	54:24:035801
54:24:037301:134	54:24:035801

Рис. 2. Перечень кадастровых номеров земельных участков, фактическое пространственное расположение которых не соответствует номеру кадастрового квартала

Далее каждый объект из полученного списка был найден на официальном сайте ПКК Росреестра. По результатам проверки были найдены земельные участки, кадастровый номер которых не соответствовал фактическому расположению в кадастровом квартале. Границы ряда участков пересекали границы кадастровых кварталов. Для некоторых земельных участков произвели изменение сведений ЕГРН: кадастровый квартал им сменили на условный с шестью нулями, но назвать это полноценным решением проблемы не допускается возможным.

У части объектов сохраняется кадастровый квартал, в котором они расположены лишь малой частью своей площади.

Способом решить эту непростую ситуацию могут стать комплексные кадастровые работы. Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов объектов недвижимости. В данном случае при большом количестве объектов недвижимости это может стать лучшим решением проблемы, чем обращение каждого правообладателя земельного участка в индивидуальном порядке в орган регистрации прав и кадастрового учёта для актуализации сведений об объектах недвижимости. В рамках действующего законодательства заказчиком таких работ может выступить орган местного самоуправления. По состоянию на конец 2020 года разработанный Росреестром законопроект, разрешающий заказчиком таких работ быть физическим лицом, внесён в Госдуму и принят во втором чтении. Если данный закон вступит в силу, то собственники земельных участков по своей инициативе смогут заключить договор с подходящей организацией и решить вопрос корректности кадастровых данных без выделения муниципальных средств.

Таким образом, создание законодательством возможности собственникам земельных участков по своей инициативе выступать заказчиками комплексных кадастровых работ без включения в этот процесс органа местного самоуправления благоприятно скажется на повышении достоверности и актуальности данных ЕГРН.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Публичная кадастровая карта вам в помощь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/68-publichnaya-kadastrvaya-karta-vam-v-pomoshch/?contrast=N/>.

2. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав / И.Т. Антипов, К.М. Антонович, Г.Г. Асташенков, В.В. Вылегжанина, И.А. Гиниятов // Вестник СГУГиТ. - 2018. - Т. 23, № 2. - С. 143-152.

3. Жарников В. Б., Ключниченко В. Н., Конева А. В. К вопросу об ошибках в сведениях Российского кадастра // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск: СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 127–133.

4. Портал услуг «Публичная кадастровая карта» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/>.

5. Батин П. С., Дубровский А. В., Рунковская Г. А. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/klassifikatsiya-vidov-reestrovyyh-oshibok-i-prichin-ih-nizkogo-vyavleniya/>.

6. Быстрова А. В., Ершов А. В. Анализ корректности публичных кадастровых данных на примере ленинского района г. Новосибирска // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр., 17–21 апреля 2017 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. студентов и молодых ученых «Молодежь. Наука. Технологии» : сб. материалов. – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. – 152 с.

7. MapInfo Pro – географическая информационная система (ГИС), предназначенная для сбора, хранения, отображения, редактирования и анализа пространственных данных [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mapinfo.ru/>.

8. Ст. 42.2 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://base.garant.ru/12154874/e6710cf641db8ed607e3a95a2b5f5df7/#block_422.

© В. Д. Лапшин, А. В. Ершов, 2021