

Анализ протокола предварительной автоматизированной проверки карты-плана территории (на примере г. Кызыл)

М. А. Монгуш¹, О. Е. Попова^{1}*

¹ Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Российская Федерация

* e-mail: olyapopova1988@mail.ru

Аннотация. В данной статье рассматриваются комплексные кадастровые работы в отношении всех объектов расположенных на выбранной территории и на основании муниципального заказа. Приведен анализ протокола автоматизированной проверки карты – план кадастрового квартала в г. Кызыл. В результате анализа выявлено, что комплексные кадастровые работы в целом оказывают благоприятное воздействие на экономическое развитие муниципального образования.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, объект недвижимости, земельный участок, здание, квартал, автоматизация

Analysis of the protocol of preliminary automated verification of the map-plan of the territory (on the example of the city of Kyzyl)

M. A. Mongush¹, O. E. Popova^{1}*

¹ Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russian Federation

* e-mail: olyapopova1988@mail.ru

Abstract. This article discusses complex cadastral works in relation to all objects located on the selected territory and on the basis of a municipal order. The analysis of the protocol of automated verification of the map – the plan of the cadastral quarter in the city of Kyzyl is given. As a result of the analysis, it was revealed that complex cadastral works in general have a favorable impact on the economic development of the municipality.

Keywords: complex cadastral works, real estate object, land plot, building, quarter, automation

Определение комплексные кадастровые работы появилось за долго до его утверждения в нормативно-правовых актах. Предпосылками для обсуждения данного понятия, послужил вопрос о повышении эффективности использования земельных ресурсов. Это связано, прежде всего, с острой необходимостью в установлении точных границ земельных участков и закреплении каждого объекта недвижимости за собственником. Поскольку около половины земельных участков в стране не имеют точного описания местоположения, что негативным образом влияет на экономический рост и развитие страны.

До введения комплексных кадастровых работ, как одним из видов кадастровых работ, государством были предложены различные методы стимулирования собственников для решения вопроса, связанного с неполноценной базой об объектах недвижимости, начиная с различных льготных программ, заканчивая информационным оповещением граждан о необходимости проведения кадастрового учета.

Однако это не произвело должного эффекта. В связи с этим было предложено комплексное решение данной проблемы, финансирование которой будет производиться из бюджета субъектов РФ.

Под комплексными кадастровыми работами понимаются такие работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или нескольких смежных кадастровых кварталов объектов недвижимости, как земельных участков, так и объектов капитального строительства. Главной особенностью вложенного механизма является проведение кадастровых работ не точечно по одному объекту или по заявлению заинтересованных лиц, а в отношении всех объектов расположенных на выбранной территории и на основании муниципального заказа. Заказчиками комплексных кадастровых работ определены уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района или городского округа. Исполнителем комплексных кадастровых работ является кадастровый инженер. Работы производятся на основании муниципального контракта, который заключается в порядке, установленном Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [1, 2].

Проведение комплексных кадастровых работ обусловлено приведением фактического землепользования в соответствие с утвержденной градостроительной документацией и внесением сведений об этих объектах в ЕГРН.

Результат выполнения комплексных кадастровых работ (далее ККР) – карта-план территории, содержащий необходимые для внесения в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ [3].

При выполнении ККР осуществляются следующие виды работ, представленные на рисунке 1:

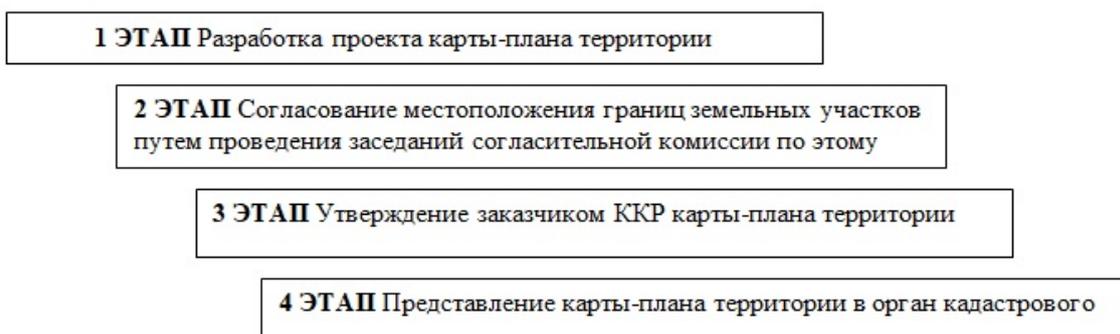


Рис. 1. Виды работ

Такие работы должны служить объективным информационным источником о современном состоянии использования земельных ресурсов. Объектом анализа в данной статье выбран один из кадастровых кварталов города Кызыл Республики Тыва.

В качестве заказчика кадастровых работ выступает Министерство земельных и имущественных отношений по Республике Тыва.

Кадастровый квартал расположен на севере города Кызыл (рис. 2). Кадастровый квартал 17:18:0104003 граничит со следующими кадастровыми кварталами: 17:18:0104001; 17:18:0104002; 17:18:0103001. Площадь квартала составляет 162750 м².

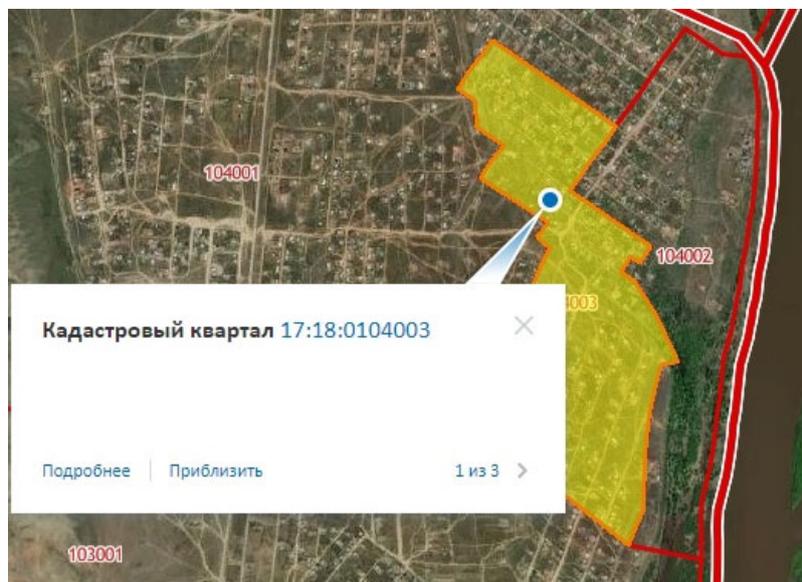


Рис. 2. Месторасположение кадастрового квартала 17:18:0104003

Обработка результатов кадастровой съемки объектов исследования проводилась в программе Полигон.

Полигон является программным обеспечением для кадастрового инженера, и содержит все необходимые средства для обработки материалов измерений, ведения кадастровой карты, импорта/экспорта данных, получения печатных форм и формирования XML-файлов для сдачи в ОКУ.

Для начала работы необходимо загрузить сведения, содержащиеся в ЕГРН – кадастровый план территории. Именно этот документ дает право поставить свой участок на кадастровый учет. Без него оформление невозможно, потому что именно он подтверждает право собственности. Основное содержание кадастрового плана территории – это подробная информация об участке. Кадастровые планы территории можно заказать через портал Росреестра или через специализированные программы [3].

Полученные выписки необходимо загрузить в программу, с помощью которой будут выполняться чертежи, для анализа уже имеющихся в ЕГРН сведений.

При первоначальном анализе можно отметить, что в сведениях ЕГРН на территории кадастрового квартала 17:18:0104003 имеются ошибки в виде пересечения (наложения) участков. Пример такого пересечения на рисунке 2. Обнаружено пересечение с ЗУ 17:18:0000000:727. Площадь пересечения 6.05 кв.м. Точность проведения проверки: 0.03.

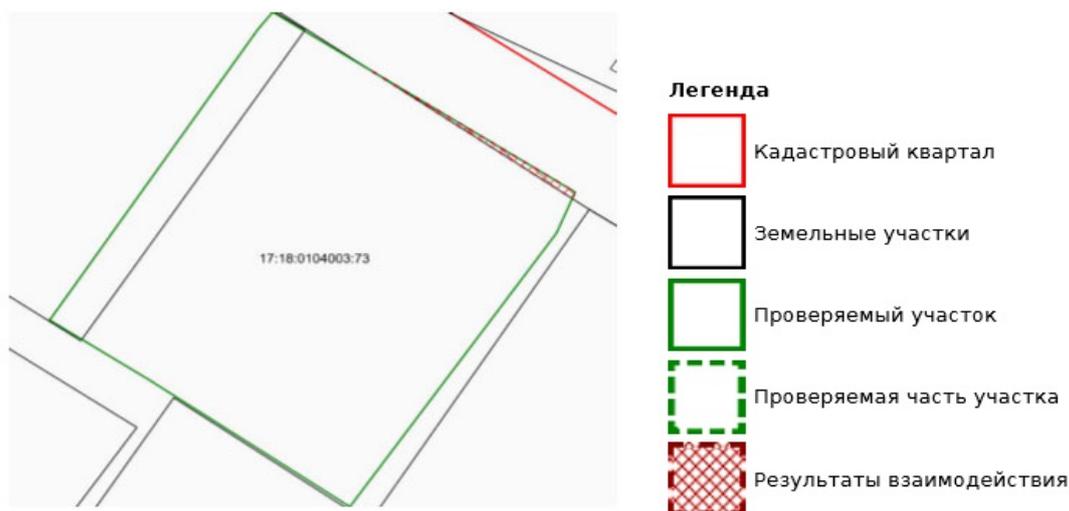


Рис. 2. Пример пересечения (наложения) земельных участков

Как раз в задачи кадастрового инженера, выполняющего комплексные кадастровые работы, входит подготовка документов для исправления таких ошибок.

При анализе полученных результатов съемки была обнаружена чересполосица.

Чересполосица – это расположение земельных участков одного хозяйства полосами вперемежку с чужими участками.

В соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ образование земельного участка не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами [4].

При проведении пространственного анализа в автоматическом режиме в федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН) отображается информация о чересполосице, «буферная зона» которой согласно настройкам ФГИС ЕГРН составляет 5 м. Соответственно, информация о чересполосице отобразится в результатах проверки в случае, если смежные по сведениям ЕГРН земельные участки находятся на расстоянии до 5 метров друг от друга.

На рисунке 3 показан пример обнаруженной области чересполосицы.

Обнаружена область чересполосицы с ЗУ 17:18:0104003:405. Буферная зона чересполосицы: 5 м. Обнаружена область чересполосицы с ЗУ 17:18:0104003:424. Буферная зона чересполосицы: 5 м. Обнаружена область чересполосицы с ЗУ 17:18:0104003:425. Буферная зона чересполосицы: 5 м. Обнаружена область чересполосицы с ЗУ 17:18:0000000:727. Буферная зона чересполосицы: 5 м. Обнаружена область чересполосицы с ЗУ 17:18:0104003:423. Буферная зона чересполосицы: 5 м.

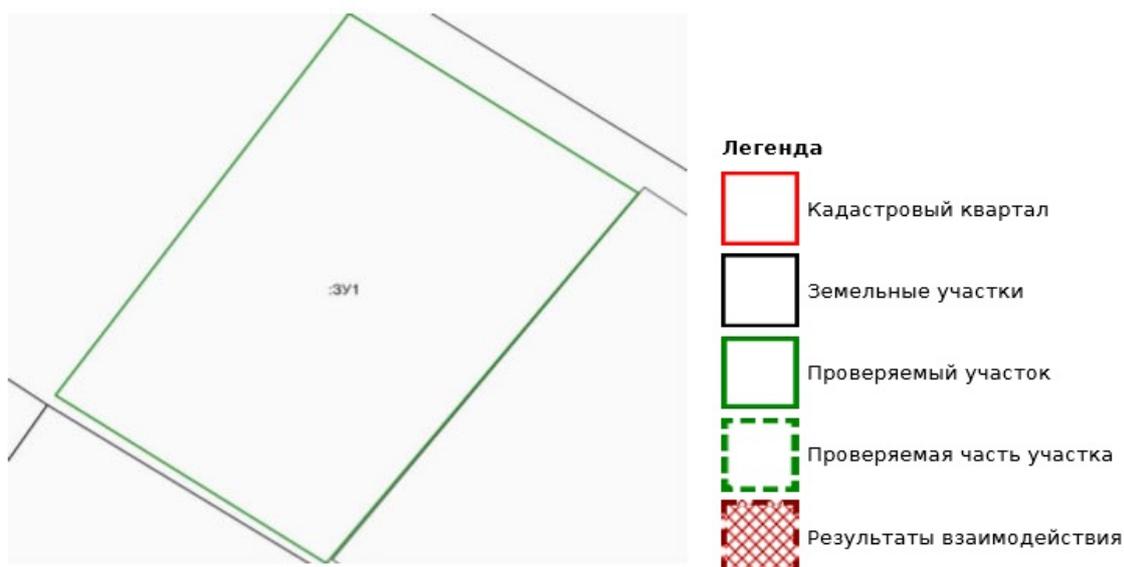


Рис. 3. Пример чересполосицы

При анализе полученных результатов съемки были обнаружены также ошибки, представленные в сводной диаграмме на рис. 4:

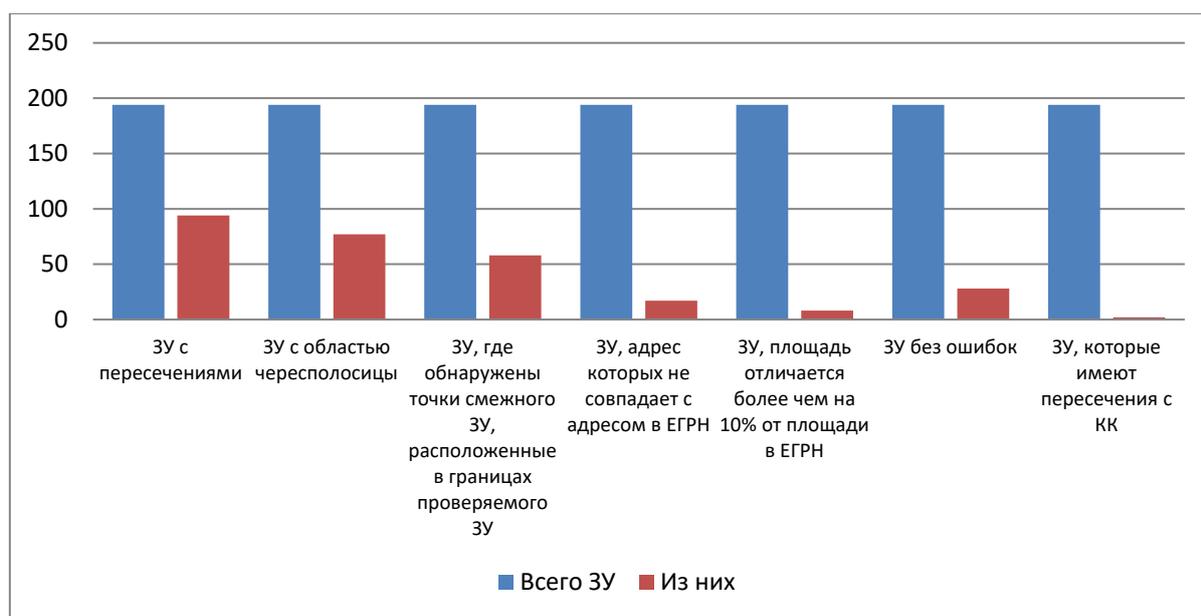


Рис. 4 Результаты пространственного анализа объекта (земельных участков)

При анализе полученных результатов съемки были обнаружены также ошибки:

- в сведениях, а именно ОКС расположен в границах ЗУ 17:18:0104003:285, который не указан в ТП (рис. 5).

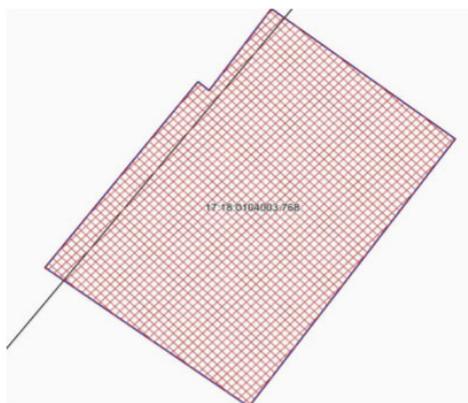


Рис.5 Пример ОКС расположен в границах ЗУ 17:18:0104003:285, который не указан в ТП

- пересечения с ОКС 17:18:0104003:861. Площадь пересечения 41.62 м². (рис. 6).

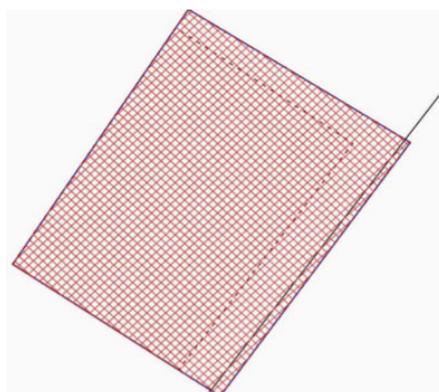


Рис. 6 Пример пересечения с ОКС

Анализа протокола в отношении ОКС представлен в сводной диаграмме (рис. 7).



Рис. 7 Результаты пространственного анализа объекта

Проведя анализ протокола предварительной автоматизированной проверки карты-плана кадастрового квартала 17:18:0104003 можно выделить следующие основные результаты:

1. Отклонение общей площади (+/-) составляет 6%.
2. Общая площадь земельных участков, в отношении которых проводились ККР - 16275.
3. Доля земельных участков, включенных в утвержденные карты-планы, в отношении которых проведены ККР, от общего количества земельных участков учтенных в ЕГРН в квартале – 26%.
4. Количество земельных участков, включенных в утвержденные карты-планы, в отношении которых проведены ККР - 191.
5. 48% в сведениях ЕГРН на территории кадастрового квартала имеются ошибки в виде пересечения (наложения) участков.
6. 14% земельных участков и 76% объектов капитального строительства не содержат ошибки.
7. Имеются объекты недвижимости по результатам ККР, которые находятся за пределами кадастрового квартала.

Таким образом можно сделать вывод что, комплексные кадастровые работы занимают важное положение в системе государственного управления земельными ресурсами. Они охватывают такие функции управления как: изучение, обследование, ведение ЕГРН, оперативные управленческие решения и действия, информационное обеспечение платности землепользования, государственный контроль за использованием земель, разрешение земельных споров.

В данной статье был проанализирован проект проведения комплексных кадастровых работ на примере кадастрового квартала 17:18:0104003 в г. Кызыл на основе данных, полученных по результатам съемки методом спутниковых геодезических измерений. Выходной документацией проведения комплексных кадастровых работ является карта-план территории, которая содержит информацию о фактических границах земельных участков, их площадях, а также местоположения объектов капитального строительства на земельных участках.

На сегодняшний день карта-план является единственным документом, обеспечивающим внесение в ЕГРН сведений сразу обо всех объектах недвижимости на конкретной территории. По результатам исследования выявлено, что проведение комплексных кадастровых работ в целом оказывает благоприятное воздействие на экономическое развитие, как муниципального образования, так и на регион в целом. Они способствуют регулированию системы налогообложения, оказывают стимулирующее воздействие на привлечение инвестиций в регион, способствуют притоку населения, являются мощным толчком к устранению белых пятен на кадастровой карте.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ.
2. Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ.
3. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022).

© М. А. Монгуш, О. Е. Попова, 2023