

Проведение комплексных кадастровых работ как инструмент наполняемости ЕГРН сведениями в 3-х мерном формате

В.С. Гейдор, Ю.С. Соловьева, М.В. Гаранова, Д.В. Бурдова

Донской государственный технический университет

Аннотация: В данной статье рассматриваются вопросы оптимизации работы современной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации права собственности на них при помощи проведения комплексных кадастровых работ, а также визуализации полученной информации с помощью 3D-технологий.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН), государственный кадастровый учет, объекты недвижимости, 3D кадастр, объекты недвижимости, публичная кадастровая палата, недвижимое имущество, земельный участок, систематизированные сведения.

Современная кадастровая система ведения государственного кадастрового учета (ГКУ) и регистрации права на объекты недвижимости нуждается в оптимизации. Она заключается в проведении комплексных кадастровых работ с целью наполняемости и уточнения сведений, содержащихся в Едином Государственном Реестре Недвижимости (ЕГРН), а также применения 3D-технологий для пространственной визуализации объектов недвижимости. Согласно ст.130 ГК РФ от 30.11.1994 №51, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1]. Поэтому есть необходимость в представлении более точной и наглядной информации об окружающем нас мире.

На данный момент на территории РФ в режиме реального времени для Интернет-пользователей существует справочно-информационный сервис, который представляет собой публичную кадастровую карту Росреестра [2,4]. Данный сервис отображает границы земельных участков и ОКС (объекты

капитального строительства), которые зарегистрированы в Едином Государственном Реестре Недвижимости (ЕГРН). А ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) [3].

Публичная кадастровая карта представляет собой двумерное изображение, на которой изображено местоположение земельных участков. Данное изображение получается путем внесения в базу данных значений прямоугольных координат точек и поворотов границ участков, что обеспечивает привязку участков на местности. Справочно–информационный сервис включает информацию о: кадастровом номере, адресе объекта недвижимости, его конфигурации и площади. Самым главным недостатком данного сервиса является то, что в нем не учитывается вертикальная плоскость, поэтому он не позволяет корректно осуществлять ГКУ и регистрацию права [5,6].

Некорректность информации связана, прежде всего, с наличием на городских территориях таких объектов недвижимости, как:

- надземные сооружения (дорожные развязки, мосты);
- подземные сооружения и объекты, которые расположены под объектами недвижимости других собственников (газопровод, сеть водоснабжения);
- элементы подземной и надземной инфраструктуры (технические сети и коммуникации), которые пересекают земельные участки, принадлежащие разным собственникам. При проведении каких-либо манипуляций с земельными участками без знаний о точном расположении таких элементов возникают трудности;
- многоквартирные дома, в которых отсутствует возможность государственной регистрации права на внешнее пространство вокруг жилого

дома. Собственник регистрирует право только на площадь квартиры, а не на весь объем здания;

– многоуровневые комплексы, включающие объекты недвижимости, принадлежащие разным собственникам. К примеру, одному земельному участку на разных уровнях по высоте могут принадлежать объекты недвижимости, принадлежащие разным физическим и юридическим лицам. Поэтому могут возникнуть имущественные споры и конфликтные ситуации в определении прав из-за отсутствия сведений о вертикальном делении [8].

Из вышеизложенного следует, что необходимость внедрения 3D кадастра в кадастровую систему РФ обусловлена наличием на территории городов объектов недвижимости, расположенных над, под или на поверхности земельного участка и имеющих сложную конфигурацию, которые создают неопределенности и неоднозначность регистрации объектов недвижимости, что приводит к имущественным спорам.

Применение 3D кадастра в Российской Федерации расширит возможности государственного кадастрового учета и регистрации прав собственности, планирования и проектирования городской застройки. Очевидно, что готовность перехода к трехмерному кадастру на сегодняшний день зависит от ряда сложностей, которые необходимо решить:

1. Внести изменения в существующее Законодательство РФ.
 2. Окончательно сформировать двумерный кадастр, т.к. не все земельные участки поставлены на кадастровый учет.
 3. Найти источник финансирования.
 4. Разработать программные продукты для работы с трехмерными объектами недвижимости.
 5. Мотивационная заинтересованность (так как все действия будут осуществляться платно, интерес граждан остается под вопросом) [7,9].
-

Для решения проблемы внедрения трехмерно кадастра в области сформированности двумерного кадастра и мотивационной заинтересованности граждан, необходимо проведение комплексных кадастровых работ. Смысл этих работ заключается в следующем:

1. Наполняемость сведений ЕГРН, т.к. не все земельные участки поставлены на кадастровый учет и не зарегистрированы права на них.

2. Проведение работ за счет средств органов местного самоуправления, т.к. не интерес граждан остается под вопросом.

Комплексные кадастровые работы – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов. Сам термин комплексные кадастровые работы официально используется с 22.12.2014 года после того, как ФЗ № 221 «О кадастровой деятельности» был дополнен новой главой – 4.1[10].

Главная задача комплексных кадастровых работ заключается в получении актуальных сведений о недвижимом имуществе, расположенном на земельных участках или об иных объектах в пределах населенного пункта с последующим занесением полученной информации в ЕГРН.

Основной особенностью комплексных кадастровых работ является то, что они проводятся не для одного земельного участка (ЗУ), а для массива участков, которые образуют в совокупности кадастровый квартал.

Объектами комплексных кадастровых работ выступают не только ЗУ и объекты капитального строительства, границы которых не поставлены на учет, но и объекты, которые вообще не поставлены на ГКУ[1].

Заказчиком данных работ является орган местного самоуправления, который в свою очередь и определяет территорию для проведения комплексных кадастровых работ. Поэтому оплата работ проводится из

средств бюджетов городских округов, муниципальных районов в виде субсидий – из средств федерального бюджета, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации.

Итогом проведения комплексных кадастровых работ является наличие в ЕГРН точных и актуальных сведений об объектах недвижимости. Такие сведения обеспечат устойчивое развитие отдельных территорий и административных единиц, установление на местности границ ЗУ и разрешение земельных споров.

Таким образом, проведение комплексных кадастровых работ объектов недвижимости и внедрение трехмерного кадастра позволит перейти на более новый уровень представления окружающего нас мира, упростит многие аспекты государственного кадастрового учета и регистрации права, что позволит принимать быстрые и оптимальные решения в области бизнеса.

Литература

1. Чешев А.С., Тихонова К.В., Ксенз В.Я. Оптимизация процесса внесения сведений в ЕГРН на основе результатов комплексных кадастровых работ // Вестник южно-российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: социально-экономические науки. 2018. №2. С.92-97
2. Гейдор В.С. Формирование информационного механизма эколого-экономического управления земельными ресурсами в сфере территориальных образований. Инженерный вестник Дона, 2012, № 4, часть 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1073
3. Аксенова Е.Г. Информационное обеспечение методов эколого-экономического механизма обоснования городских территорий. Инженерный вестник Дона, 2011, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2011/486



4. Шепелева А.В., Алиев Т.А., Заболотская Т.А. Трехмерный кадастр недвижимости и развитие современных городских территорий // Научный форум: Инновационная наука: Сб. ст. по материалам и междунар. науч.-практ. конф. - № 1(1). - м., изд. «МЦНО», 2016. - с. 20-28.
 5. Вовк И. Г. Моделирование в прикладной геоинформатике // Вестник СГГА, 2011, №1 (14) – с. 69–75.
 6. Карпик А. П. Методологические и технологические основы геоинформационного обеспечения территорий: монография. – Новосибирск: СГГА, 2004 – 260 с.
 7. Esben Munk Sorensen. 3 Dimensional Property Rights in Denmark: 3D Property Design Registration is Working – Visualization not // Proceedings 2nd International Workshop on 3D Cadastres, 2011, Delft. – Pp. 521–529.
 8. Подрядчикова Е.Д., Пайвина Д.Д. К вопросу о применении геоинформационных систем при проведении комплексных кадастровых работ // Современные вопросы землеустройства, кадастра и мониторинга земель материалы региональной научно-практической конференции. Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2016. С. 163-169.
 9. Алтынов А.Е., Снежко И.И. Точность моделирования объектов недвижимости в 3d кадастре // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель . 2014. №1 (109). С. 44-48.
 10. Aksenov Aleksei, Shevchenko Olga, Aksenova Elena. Formation of benchmark indicators and the integrated evaluation of territories // International Scientific Conference "Competitive, Sustainable and Secure Development of the Regional Economy: Response to Global Challenges" (CSSDRE 2018) 2018/05/04. URL:atlantis-press.com/proceedings/cssdre-18/25896367
-

References

1. Cheshev A.S., Tihonova K.V., Ksenz V.Ja. Vestnik juzhno-rossijskogo gosudarstvennogo tehničeskogo universiteta (Novoçherkasskogo politehničeskogo instituta). Serija: social'no-jekonomičeskie nauki. 2018. №2. pp.92-97
 2. Gejdor V.S. Inženernyj vestnik Dona, 2012, № 4, p.1. URL:ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1073
 3. Aksenova E.G. Inženernyj vestnik Dona, 2011, №3. URL:ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2011/486
 4. Shepeleva A.V., Aliev T.A., Zabolotskaja T.A. Nauchnyj forum: Innovacionnaja nauka: Sb. st. po materialam i mezhdunar. nauch.-prakt. konf. № 1(1). - m., izd. «MCNO», 2016. pp. 20-28.
 5. Vovk I. G. Vestnik SGGGA, 2011, №1 (14). pp. 69–75.
 6. Karpik A. P. Metodologičeskie i tehnologičeskie osnovy geoinformacionnogo obespeçhenija territorij [Methodological and technological bases of geoinformation support of territories]: monografija. Novosibirsk: SGGGA, 2004 – 260p.
 7. Esben Munk Sorensen. 3 Proceedings 2nd International Workshop on 3D Cadastres, 2011, Delft. pp. 521–529.
 8. Podrjadchikova E.D. Sovremennye voprosy zemleustrojstva, kadastra i monitoringa zemel' materialy regional'noj nauchno-praktičeskoj konferencii. Tjumen': Tjumenskij industrial'nyj universitet, 2016. Pp. 163-169.
 9. Altynov A.E., Snezhko I.I. Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel' . 2014. №1 (109). Pp. 44-48.
 10. Aksenov Aleksei, Shevchenko Olga, Aksenova Elena. International Scientific Conference "Competitive, Sustainable and Secure Development of the Regional Economy: Response to Global Challenges" (CSSDRE 2018) 2018/05/04. URL:atlantis-press.com/proceedings/cssdre-18/25896367
-

