

УДК 711.143

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ

Вазетдинова А. П., старший преподаватель
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Ежегодно физические лица изъявляют желание обзавестись земельным участком для таких нужд как садоводство, огородничество, индивидуальное жилищное строительство, животноводство и т.д. Образование земельного участка осуществляется различными способами: образование из муниципальных и государственных земель, раздел, объединение, раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, выдел, перераспределение. Поэтому для образования земельного участка формируют такой документ как схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В работе будет рассмотрен порядок формирования схемы в программе ТехноКад-Экспресс.

В программном комплексе, возможно, выполнять весь цикла кадастровых работ: от запроса сведений до регистрации прав на объекты недвижимости - ТехноКад-Экспресс.

После установки и запуска программы «ТехноКад-Экспресс» перед пользователем появляется главное окно программного модуля.

1. Для формирования схемы расположения необходимо запустить окно Редактор в левом фрагменте окна ТехноКад-Экспресс, щёлкнуть мышью по знаку "+" напротив папки Исходящие - откроется список доступных видов регламента. Установить курсор на название СРЗУ на КПТ , и двойным нажатием левой кнопкой мыши откроется окно Редактор рис. 1.

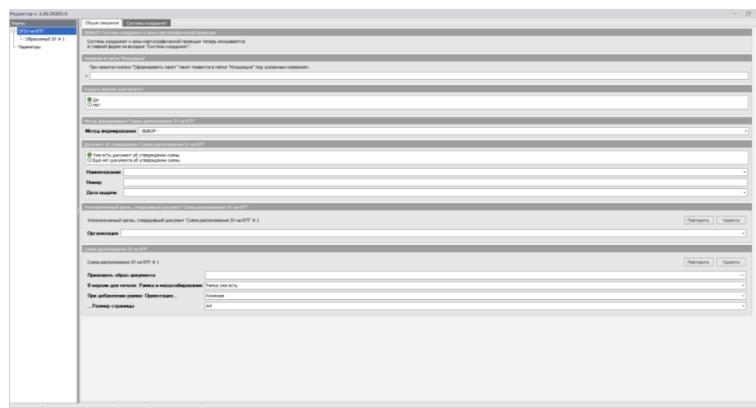


Рис. 1. Окно Редактор

2. В нижней части окна Редактор необходимо нажать Графика рис. 2.

Редактор представлен 3 рабочими областями: структура, окно карты, инструменты и семантика рис. 3. Панель инструментов зависит от выбранной вкладки Структура. На вкладке Фон выполняются импорт растровых изображений, для работы с растровым изображением предусмотрены инструменты, позволяющие выполнить перемещение, привязку, измерение, поворот, обрезание краев, изменение масштаба, настройка яркости и контрастности.

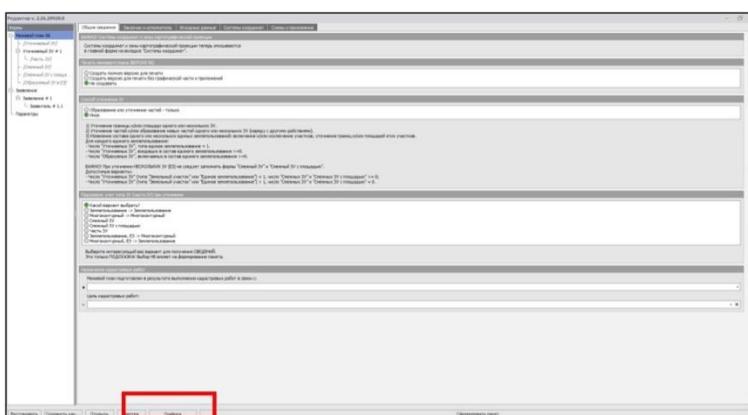


Рис. 2. Окно Редактор

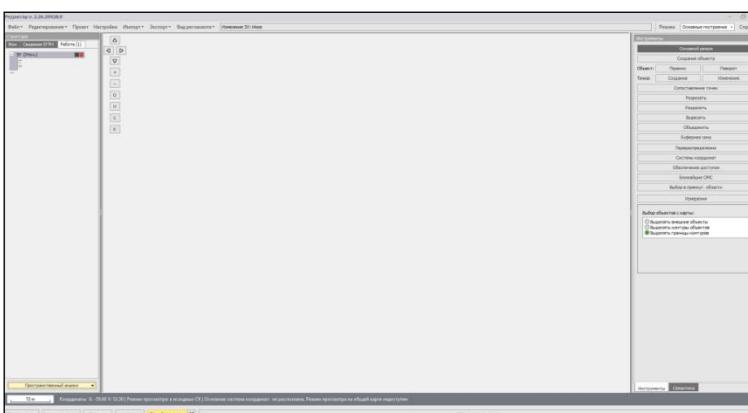


Рис. 3. Окно Редактор

На вкладке Сведения ЕГРН выполняется импорт исходных данных в виде кадастрового плана территории (далее – КПТ) и выпуск из ЕГРН.

На вкладку Работа загружаются координаты объектов в формате .mif, .txt, .csv, .dxf.

Также объект можно создавать в окне карта нажатием кнопки Создание объекта на панели Инструментов.

В окне карты предусмотрены кнопки навигации: увеличение или уменьшение масштаба, настройка видимости обозначения объекта (кнопка O), показ номеров поворотных точек (кнопка H), видимости слоев (кнопка C), режим просмотра карты (кнопка K).

Работа в графическом модуле осуществляется в 3 режимах:

- основные построения (предназначен для загрузки исходных данных и создания объектов, заполнение характеристик и проверки корректности описания границ);
- графическая часть (формирование схем и чертежей);
- помещение (используется для создания поэтажных планов объектов капитального строительства) рис. 4.

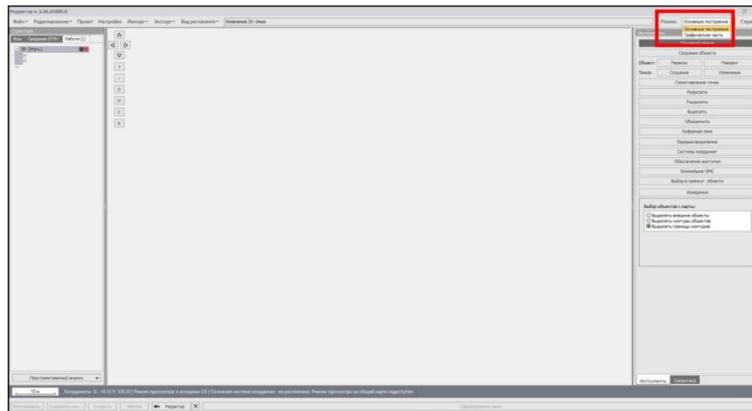


Рис. 4. Три режима работы

3. Формирование любой схемы расположения начинается с импорта исходных данных, в данном случае это КПТ. Поэтому на вкладке Сведения ЕГРН необходимо нажать Импорт и выбрать Существующие данные (xml) рис. 5.

Поставить в окне Импорт: выбор объектов напротив Импорт объектов, расположенных вокруг выбранных и далее нажать кнопку Импортировать выбранное. В появившемся окне Импорт систем координат выбрать основную систему координат МСК 42 (Кемеровская область зона 1).

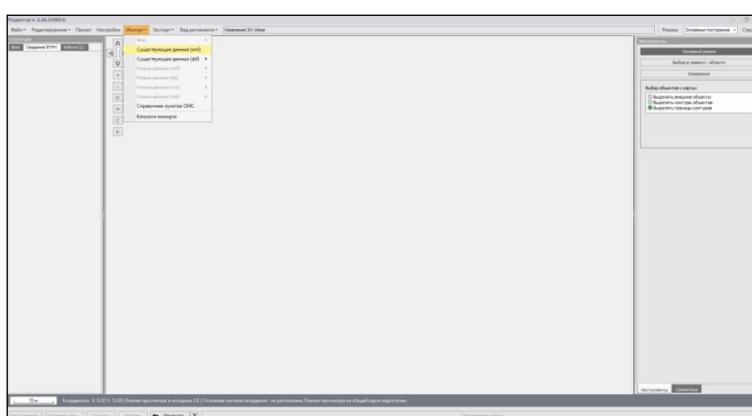


Рис. 5. Импорт исходных данных

4. Следующий этап - создать объект работ, необходимо зайти на вкладку Работа. Импорт – Новые данные (mif) – ЗУ. В появившемся окне Опции импорта убрать напротив Автоматически распознавать внешние и внутренние контуры.

Далее во вкладке Работа необходимо удалить ранее созданный программой земельный участок рис. 6.

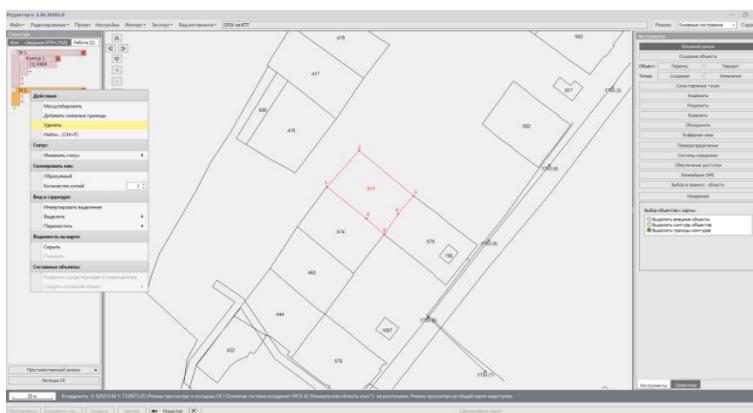


Рис. 6. Удаление земельного участка

5. На этапе подготовки xml документа схемы возможно выполнить проверку описания границ объекта с помощью встроенного инструмента Пространственный анализ. В данном случае, по результатам пространственного анализа найдены кадастровые кварталы, в которых расположен объект и которые не указаны в семантике, в программе возможно эту информацию направить в семантику, для этого нажать в таблице В семантику.

6. В случае, если имеются смежные земельные участки, необходимо привязаться к ним путем нажатия на панели инструментов кнопки Точка – Изменение, после этого удерживая левую кнопку мыши перетянуть точку на нужное место.

7. После выполнения вышеперечисленных манипуляций необходимо заполнить характеристики земельных участков, для их заполнения достаточно кликнуть двойным нажатием левой кнопкой мыши по объекту в Структуре и станет доступным панель Семантика. Для таких полей как кадастровые кварталы предусмотрена возможность автоматического заполнения поля, авто заполнение происходит на основе подгруженных исходных данных. Достаточно нажать на пустую строку напротив Кадастровые кварталы и появится надпись Заполнить автоматически. Далее нужно внести сведения о категории земель, вид разрешенного использования земельного участка (сведения, предоставленные преподавателем), описание местоположения земельного участка (заполняется в структурированном и неструктурированном виде).

8. Также на панели Семантика на вкладке Метрика. Характерные точки доступно заполнение для характерных точек границы таких сведений как: погрешность, закрепление и метод определения (рисунок 75, 76).

9. Далее выполняется графическая часть межевого плана, для этого необходимо перейти в режим Графическая часть в правом верхнем углу. Для создания схемы в графической части, в левом нижнем углу нажать «Создать» в появившемся окне выбрать Схема расположения земельных участков. Пер-

вым шагом необходимо создать рамку и легенду чертежа, для этого нужно перейти на вкладку Инструменты и нажать кнопку Рамка и легенда. В настройках можно задать ориентацию рамки, размер листа и масштаб. Далее после построения листа нажать правой кнопкой мыши и Зафиксировать рамку. После фиксации рамки появляется надпись системы координат, надпись возможно редактировать нажатием кнопки на панели инструментов Надписи. Для автоматического добавления номера кадастрового квартала можно воспользоваться инструментом в Рамка и легенда, нажав на кнопку Номера кадастровых кварталов. Для перемещения номера кадастрового квартала необходимо нажать на кнопку Надписи на панели инструментов, также возможно поменять цвет, шрифт, размер шрифта. Для показа номеров характерных точек необходимо нажать кнопку Н в окне карты. Еще одним полезным инструментом является Обозначение объектов в инструменте Рамка и легенда, которая перемещает автоматически все надписи объектов попадающие в рамку. Также необходимо добавить таблицу с номерами характерных точек и координатами, для этого выделить земельный участок в структуре во вкладке Работа и во вкладке Рамка и легенда нажать кнопку Описание характерных точек, для перемещения появившейся таблицы воспользоваться кнопкой Надписи.

Далее необходимо изменить оформление слоев, для этого нужно зайти во вкладку Сведения ЕГРН, выделить все земельные участки, нажать на кнопку Заливка на панели инструментов и выбрать Тип заливки и Цвет заливки. Такие же действия проделать с другими слоями, которые показаны на схеме. Изменение оформления кадастрового квартала выполняется следующим образом: выделяется кадастровый квартал во вкладке Сведения ЕГРН, на панели инструментов выбирается Семантика, во вкладке Начертание меняется Стиль линии.

10. Далее необходимо настроить условные обозначения для схемы, для этого на панели инструментов нажать Рамка и легенда – Управления легендой для каждой схемы, выбирая их в левом нижнем углу программы на панели Графические построения.

11. Готовый графический раздел экспортовать в виде .pdf или .jpg, нажатием в меню Экспорт.

12. После выполнения графической части работы перейти в Редактор и заполнить недостающие сведения.

Выполнение схемы завершено.

Список литературы:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. 17.02.2023).