УДК 332.1 DOI 10.23947/2413-1474-2018-2-1-65-76

Использование программного комплекса ТехноКад-Онлайн для получения сведений ГКН

О. А. Ткачева, В. В. Насонова
Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова, ДГАУ,
г. Новочеркасск, Российская Федерация

Usage of TehnoKad-Online software package for SEC details

O. A. Tkacheva, V. V. Nasonova
Novocherkassk Engineering Institute, named after A.K. Kortunova, DSAU, Novocherkassk, Russian Federation

На сегодняшний день государственный кадастр недвижимости представляет собой основной информационный ресурс, обеспечивающий государственный учет объектов недвижимости и позволяющий быстро решать вопросы граждан и организаций в процессе осуществления оборота зарегистрированных прав на недвижимое имущество. Для удобства при получении сведений о земельных участках и объектах капитального строительства, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, можно использовать интернет-сервис ТехноКад-Онлайн.
Поскольку, показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости используются в качестве основной базы налогообложения, эти данные, получаемые в процессе комплексного применения различных вариативных подходов к стоимостной оценке должны иметь объективную форму и создавать благоприятные условия для общей социально-экономической политики.

Ключевые слова: инвентаризация земель, государственный кадастр недвижимости, кадастровый план территории, программный комплекс ТехноКад-Онлайн, земельный участок, объект капитального строительства.

Образец для цитирования: Ткачева, О. А. Использование программного комплекса ТехноКад-Онлайн для получения сведений ГКН / О. А. Ткачева, В. В. Насонова // Экономика и экология территориальных образований. — 2018. — Т. 2, № 1. — С. 65-76.

Nowadays the state cadaster of real estate is the main source of information, providing state registration of real estate and allowing to solve problems of citizens and organizations in the process of turnover regiment of real estate rights. For convenience in obtaining information about the land plots and capital construction, contained in the State Real Estate Cadastre, the Internet service Techno-Kad could be used online.
Since performance of the cadastral value of real estate used as the main tax base, these data obtained in combined application of different approaches to cost-based valuation, must have an objective form and create favorable conditions for the overall socio-economic policy.

Keywords: land inventory, State Real Estate Cadaster, cadastral plan of the territory, software package TehnoKad online, plot of land, capital construction object.

For citation: O. A. Tkachev, V. V. Nasonova. Usage of TehnoKad-Online software package for SEC details. Economy and Ecology of territorial formations**.** 2018, V. 2, no.1, pp. 65-76.

Введение. При формировании массива кадастровой информации, необходимой для проведения комплексных кадастровых работ, используют сведения, полученные при проведении инвентаризации объектов недвижимости [1, 2]. Для более успешного экономического обоснования данных работ требуется в первую очередь инвентаризация земель, для проведения которой необходи-

мы сведения государственного кадастра недвижимости в виде кадастрового плана территории [3]. Цель данной работы — показать на конкретном примере, как интернет-сервис ТехноКад-Онлайн обеспечивает удобное взаимодействие пользователей с Росреестром, позволяет узнать общие сведения ГКН о кадастровом квартале, о распределении земель по категориям, по видам использования и так далее.

Для проведения анализа использован кадастровый план территории от 23.11.2016 № 61/001/16-1216298, содержащий сведения о кадастровом квартале 61:42:0100101 (рис. 1).

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КПТ.1.1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

23.11.2016 г № 61/001/16-1216298

1	Номер кадастрового квартала: 61:42:0100101	Лист № 1	Всего листов 4559
2	Площадь кадастрового квартала: 366.63 Га		
3	Общие сведения о земельных участках в кадастровом квартале:		

Номер п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7
1	61:42:0100101:1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Чертковский, с. Тихая Журавка, ул. Песчаная, 1	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	6000	110280
2	61:42:0100101:2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, Чертковский р-н, с Тихая Журавка, ул Песчаная, д 3	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	6500	119470
3	61:42:0100101:3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Песчаная, 4	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	6008	110427.04
4	61:42:0100101:4	Ростовская обл., р-н Чертковский, с. Тихая Журавка, ул. Песчаная, дом 5	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	6000 +/-54	110280

Рис.1. Кадастровый план территории (фрагмент)

Кадастровый план территории представлен в виде xml-файла [4]. Для удобства в работе используют программный комплекс ТехноКад-Онлайн — интернет-сервис, обеспечивающий удобное взаимодействие пользователей с Росреестром. ТехноКад-Онлайн помогает решать следующие виды задач: кадастровый учет недвижимого имущества, подготовка и отправка xml-документов в Росреестр, построение статистических отчетов, формирование кадастровых карт (рис. 2) [5].

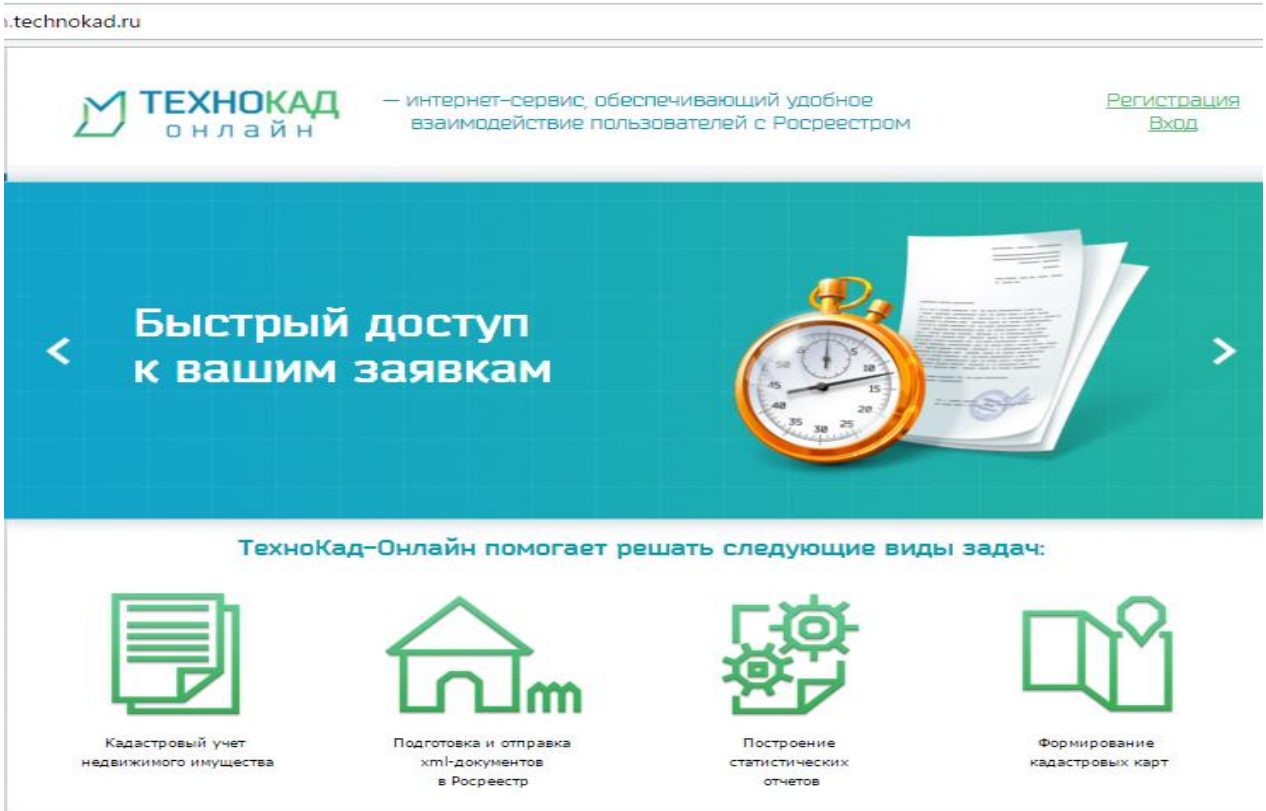

Рис. 2. Программный комплекс ТехноКад-Онлайн

С помощью данного интернет-сервиса можно узнать общие сведения ГКН о кадастровом квартале:

- количество ЗУ, ОКС и зон;
- суммарную площадь квартала;
- суммарную площадь земельных участков;
- суммарную стоимость ЗУ;
- суммарную стоимость ОКС;
- максимальную стоимость ЗУ;
- минимальную стоимость ЗУ;
- максимальную стоимость ОКС (рис. 3).

Использование данной программы позволяет работать с тематическими картами «Категория земель», «Вид ЗУ», «Удельная стоимость», содержание которых приведено на рис. 4, 5, 6 соответственно.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса [6].

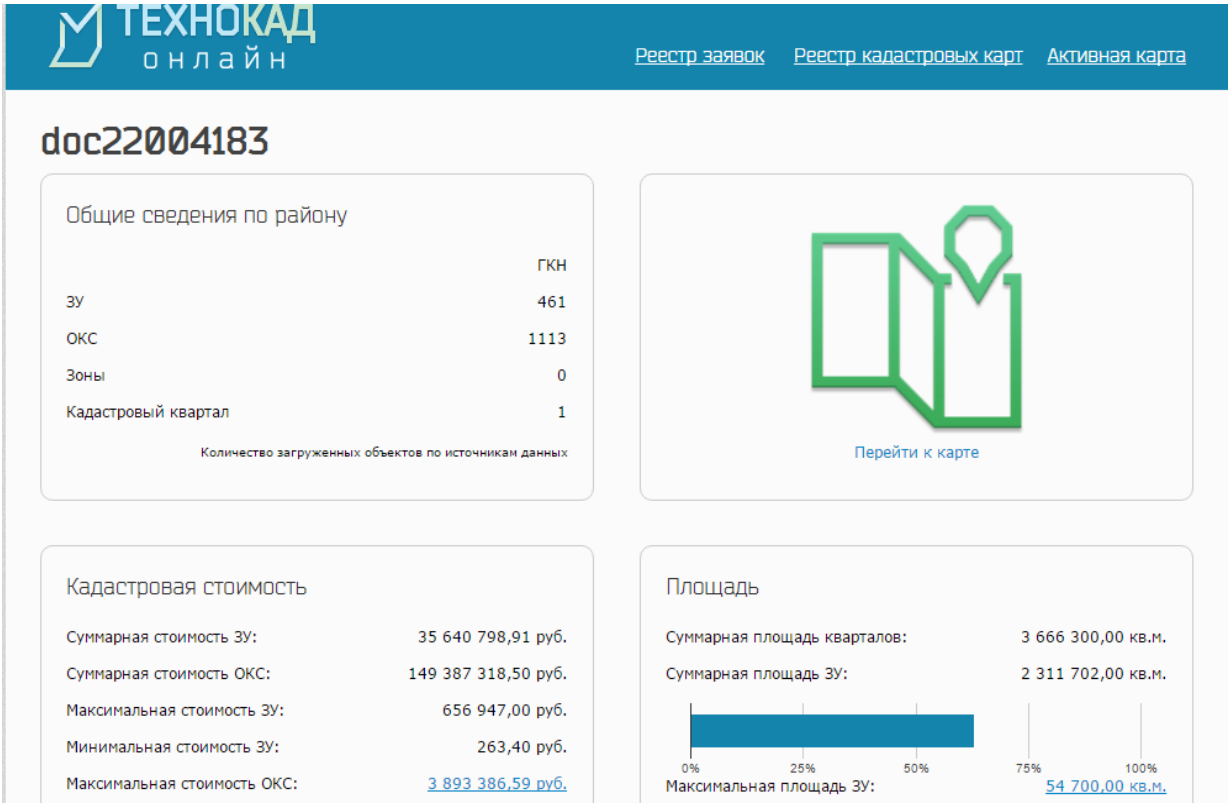

Рис. 3. Общие сведения ГКН о кадастровом квартале

На рис. 4 видно, что в пределах квартала преобладают земли населенных пунктов. Незначительную часть занимают земли транспорта.

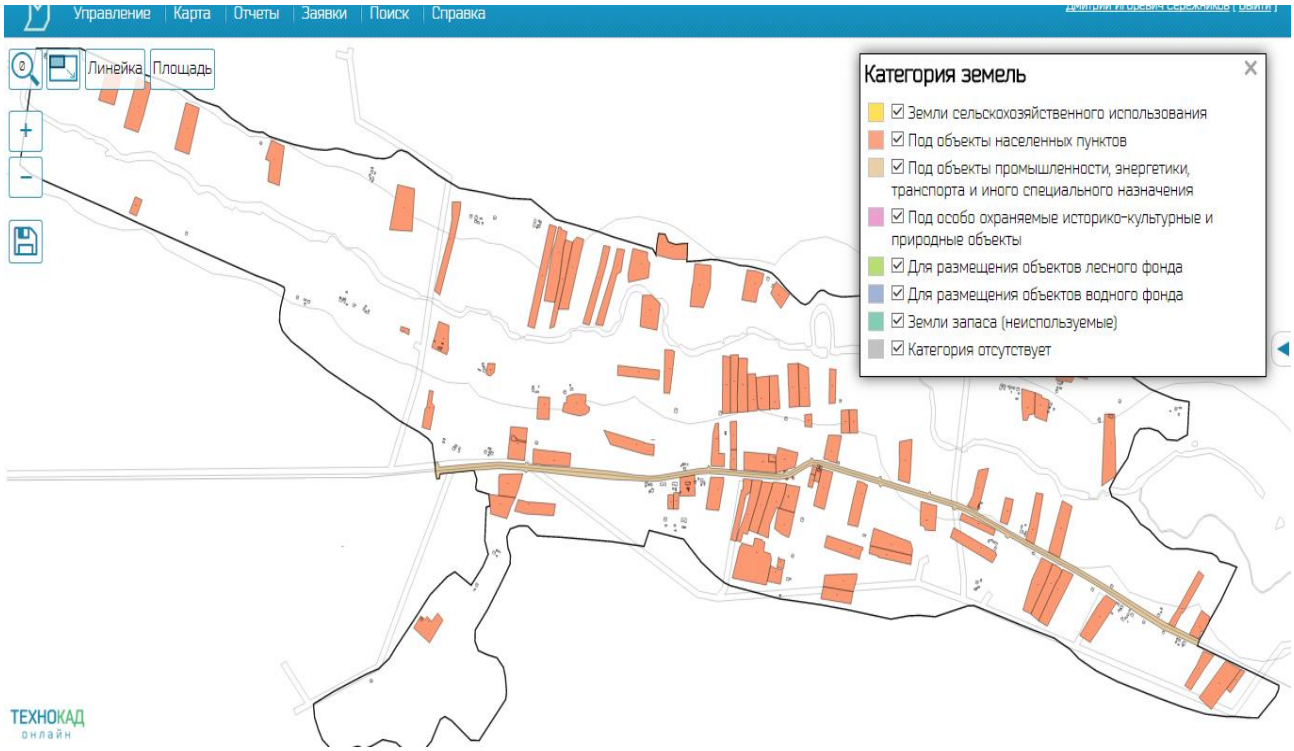

Рис. 4. Распределение земель по категориям

Каждая из категорий земель имеет свой индивидуальный список видов разрешенного использования. К какой категории относится земельный участок, определяется:

- правительством РФ — для земель, находящихся в федеральной собственности;

• органами власти субъектов федерации — для земель, находящихся в собственности этих субъектов, а также земель, состоящих в частной или муниципальной собственности;

• органами местного самоуправления — для муниципальных земель и земель, находящихся в частной собственности, кроме земель сельскохозяйственного назначения.

С помощью программы ТехноКад-Онлайн можно ознакомиться с видами использования земельных участков. На рис. 5 представлены площади земельных участков по виду использования:

• для индивидуальной жилой застройки;

• для ведения личного подсобного хозяйства;

• для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства;

• под иными объектами специального назначения;

• для объектов общественно-делового назначения;

• для объектов жилой застройки;

• для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий;

• для сельскохозяйственного производства;

• для размещения объектов специального назначения;

• для размещения промышленных объектов;

• для иных видов сельскохозяйственного использования;

• для иных видов жилой застройки;

• для размещения объектов торговли.

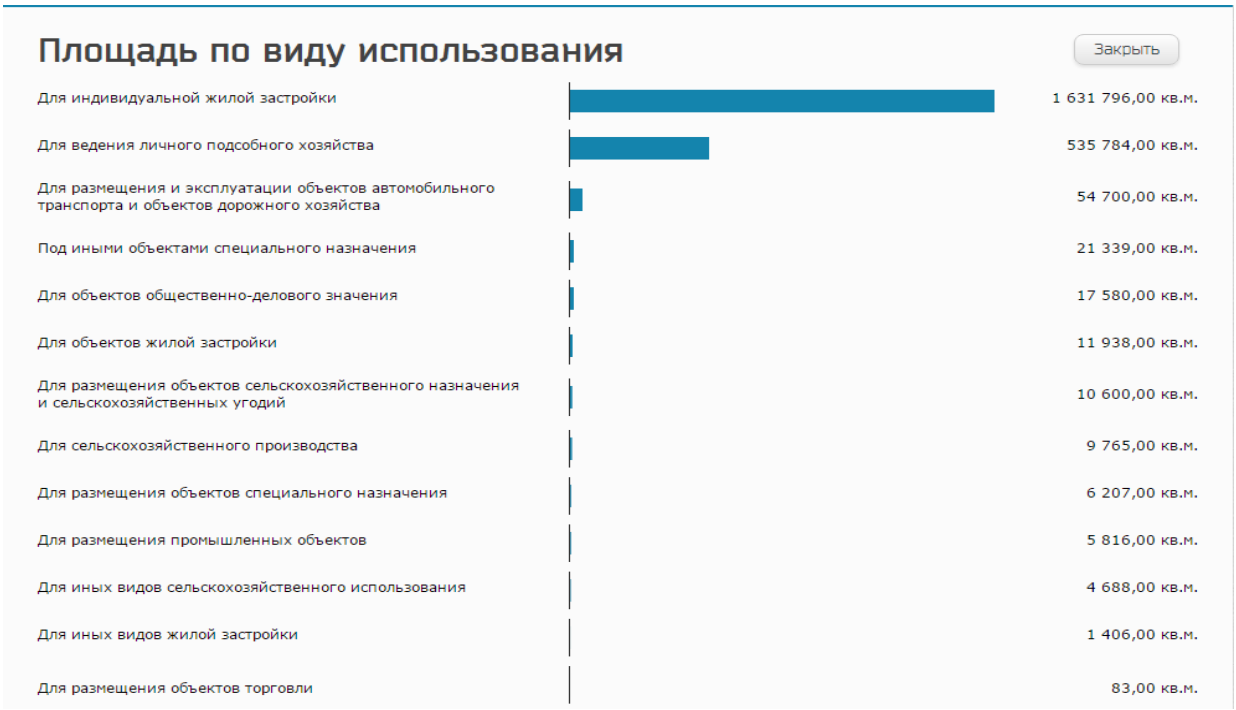

Рис. 5. Площадь земель по виду использования

По своему виду земельные участки в границах квартала подразделяются на землепользования, также выделяют один условный участок (рис. 6).

Рис. 6. Распределение земель по виду земельных участков

Согласно тематической карте «Удельная стоимость», минимальное значение удельной стоимости земельных участков составляет 4,46 руб./кв. м, максимальное — 31,25 руб./кв. м. Распределение земель по значениям удельной стоимости приведено на рис. 7.

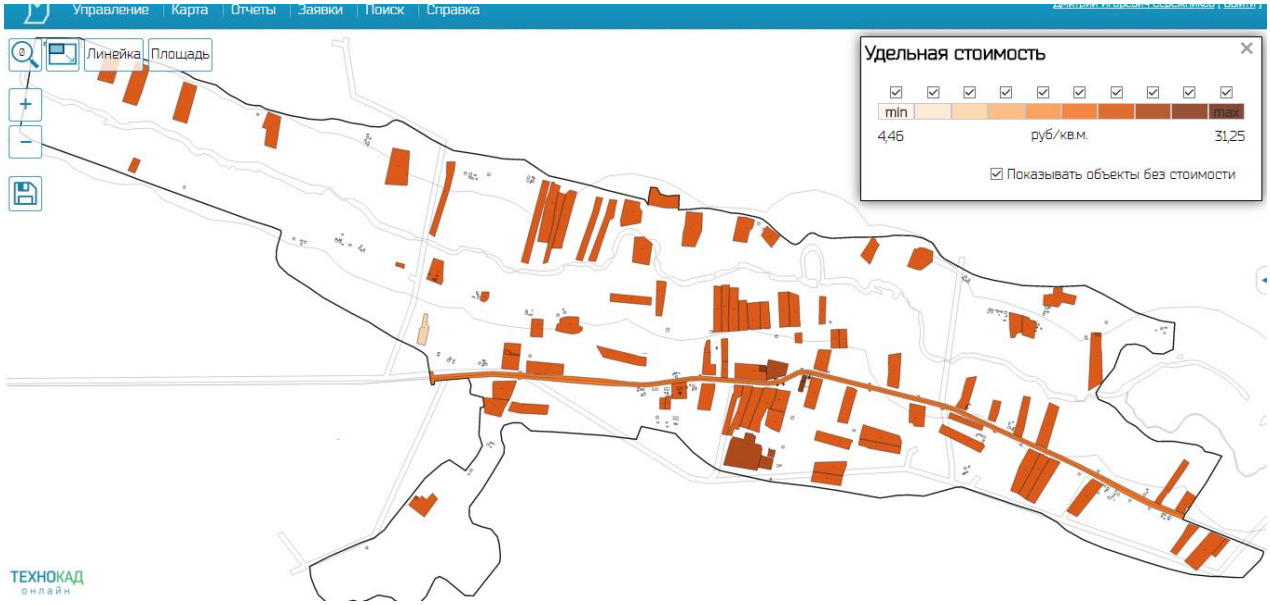

Рис. 7. Удельная стоимость земельных участков

Реестр ЗУ ГКН содержит следующие сведения о земельных участках: детализация, кадастровый номер, тип, категория, адрес, дата постановки на учет, статус земельного участка, вид использования ГКН по документу, по справочнику, площадь участка, уточненная площадь, кадастровая стоимость, удельная стоимость, количество прав, количество обременений, координаты, тип правообладателя, наименование правообладателя, выписки из ЕГРН, данные ФНС ВРИ для налогообложения, рассчитанный налог (рис. 8).

ТЕХНОКАД онлайн

Реестр заявок | Реестр кадастровых карт | Активная карта

Реестр ЗУ ГКН

Экспортировать в Excel | Показать на карте | Выбор колонок | Закрыть

Детализация	Кадастровый номер	Тип	Кате	Адре	Дата постановки на учет	Стат земе учас	Вид испо ГКН доку	Вид испо ГКН спра	Площадь участка	Уточ площ	Кадастровая стоимость	Удельная стоимость	Количество прав	Количество обременений	Коор	Тип прав	Наим прав	Выпи из ЕГ	Данн ФНС	ВРИ нало	Рассчитанный налог
Детализация	61:42:0100101:1	01 - Земл	Земл насе пунк	Рост обл. р-н Черт с. Тиха Жур ул. Песч 1	16.03.2004	Ране учте	Для инди жили стро	Под иные объе спец назн	6 000,00	☐	110 280,00	18,38	0	0	☐			Не загру	☐		
Детализация	61:42:0100101:2	01 - Земл	Земл насе пунк		16.03.2004	Ране учте	Под жилу заст Инди	Для инди жили заст	6 500,00	☐	119 470,00	18,38	0	0	☐			Не загру	☐		
Детализация	61:42:0100101:3	01 - Земл	Земл насе пунк	Рост обла р-н Черт с Тиха Жур ул Песч 4	16.03.2004	Ране учте	Под жилу заст Инди	Для инди жили заст	6 008,00	☐	110 427,04	18,38	0	0	☐			Не загру	☐		
Детализация	61:42:0100101:4	01 - Земл	Земл насе пунк	Рост обл. р-н	16.03.2004	Ране учте	Для инди жили	Для инди жили	6 000,00	☑	110 280,00	18,38	0	0	☑			Не загру	☐		

Рис. 8. Реестр ЗУ ГКН

Реестр ОКС ГКН включает в себя перечень сведений об объектах капитального строительства: кадастровый номер, тип, назначение, адрес, кадастровая стоимость, площадь, удельная стоимость, координаты, выписка из ЕГРН, данные ФНС (рис. 9).

ТЕХНОКАД онлайн

Реестр заявок | Реестр кадастровых карт | Активная карта

Реестр ОКС ГКН

Экспортировать в Excel | Показать на карте | Выбор колонок | Закрыть

Детализация	Кадастровый номер	Тип	Назначение	Адрес	Кадастровая стоимость	Площадь	Удельная стоимость	Координаты	Выписки из ЕГРП	Данные ФНС
Детализация	61:42:0100101:613	Здание	Нежилое здание	р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Широкая, 68 д	6 851,04	14,00	489,36	☐	Не загружена	☐
Детализация	61:42:0100101:614	Здание	Нежилое здание	р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Широкая, 68 д	19 916,98	40,70	489,36	☐	Не загружена	☐
Детализация	61:42:0100101:615	Здание	Нежилое здание	р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Широкая, 68 д	10 544,53	26,90	391,99	☐	Не загружена	☐
Детализация	61:42:0100101:616	Здание	Нежилое здание	р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Широкая, 68 д	7 251,81	18,50	391,99	☐	Не загружена	☐
Детализация	61:42:0100101:617	Сооружение	Нежилое	р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Широкая, 68 д	30 698,00			☐	Не загружена	☐
Детализация	61:42:0100101:618	Здание	Нежилое здание	р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Широкая, 68 д	22 706,30	46,40	489,36	☐	Не загружена	☐
Детализация	61:42:0100101:619	Здание	Жилой дом	р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Широкая, 68 д	465 831,76	65,80	7 079,51	☐	Не загружена	☐
Детализация	61:42:0100101:620	Сооружение	Нежилое	р-н Чертковский, с Тихая Журавка, ул Широкая, 72 д	22 087,00			☐	Не загружена	☐
Детализация	61:42:0100101:621	Здание	Нежилое здание	р-н Чертковский, с Тихая Журавка,	21 874,39	44,70	489,36	☐	Не загружена	☐

Рис. 9. Реестр ОКС ГКН

Реестр зон содержит описание природоохранных зон и ограничения, связанные с ними (рис. 10) [5].

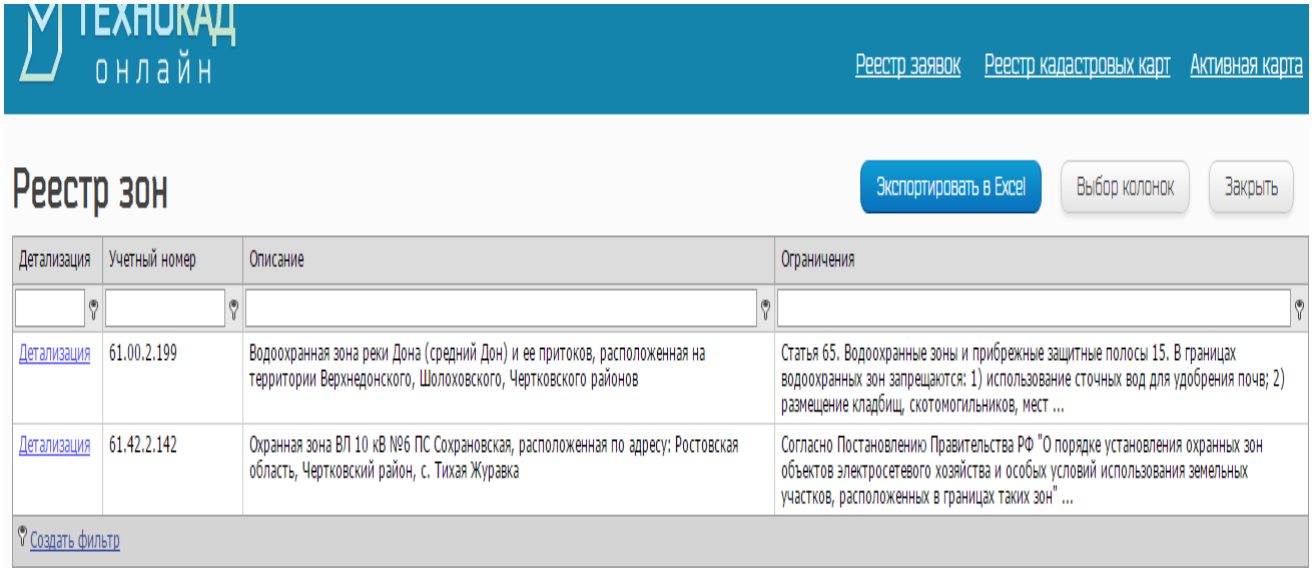

Рис. 10. Реестр зон

Водоохранная зона реки Дон (средний Дон) и ее притоков расположена на территории Верхнедонского, Шолоховского, Чертковского районов (учетный номер 61.00.2.199). Схема расположения данной зоны показана на рис. 11.

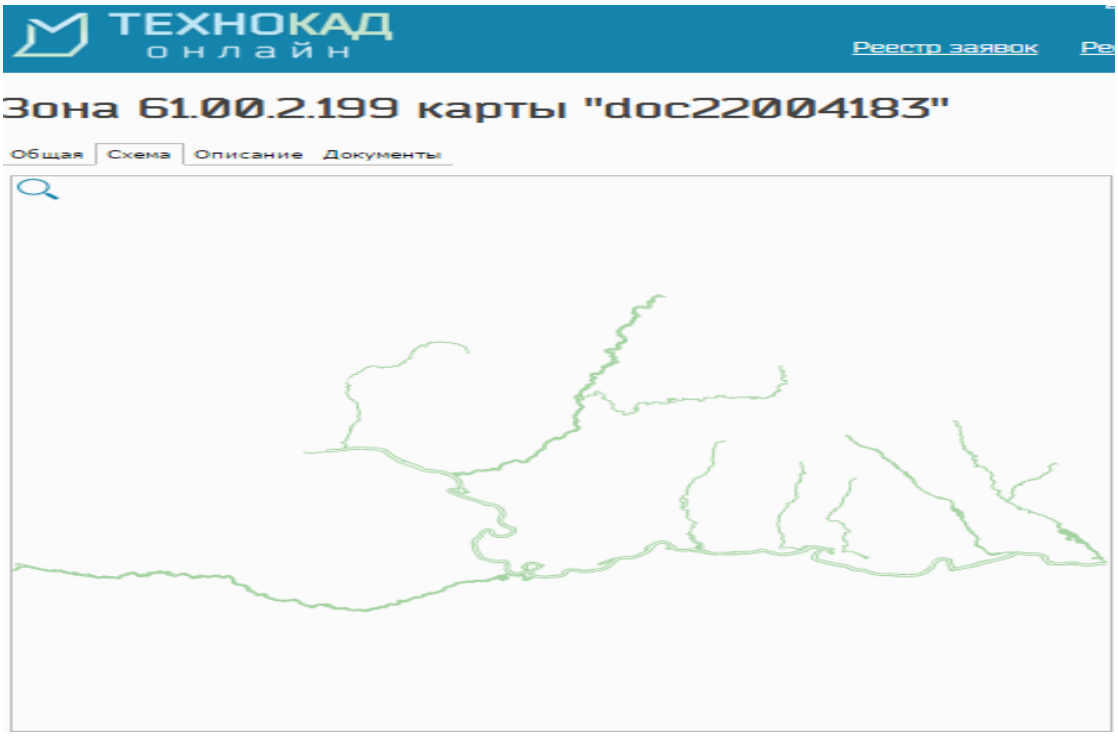

Рис. 11. Водоохранная зона реки Дон и ее притоков

Для зоны 61.00.2.199 существует ряд ограничений. В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

• движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

За нарушение водного законодательства предусмотрена административная и уголовная ответственность. Привлечение к ответственности за нарушение водного законодательства не освобождает виновных лиц от обязанности устранить допущенное нарушение и возместить причиненный ими вред.

Охранная зона ВЛ 10 кВ №6 ПС Сохрановская расположена по адресу: Ростовская область, Чертковский район, х. Тихая Журавка (учетный номер 61.42.2.142). Схема расположения зоны приведена на рис. 12.

Рис. 12. Охранная зона ВЛ 10 кВ №6 ПС Сохрановская

Для зоны 61.42.2.142 существует ряд ограничений. Согласно постановлению Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24 февраля 2009 г. № 160, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

• набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ;

• размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

• размещать свалки.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается:

• складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

• размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;

• использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов;

• осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

• строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

• горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

• посадка и вырубка деревьев и кустарников;

• проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

• проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;

• полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м.

Заключение. На конкретном примере показано, что с помощью программного комплекса ТехноКад-Онлайн можно получить общие сведения ГКН о кадастровом квартале, узнать необходимые сведения о земельных участках на основании тематических карт, изучить данные реестра земельных участков и реестра объектов капитального строительства, просмотреть реестр зон особого использования территории [7]. Данный интернет-сервис не только обеспечивает удобное взаимодействие пользователей с Росреестром, но и позволяет значительно экономить время при получении кадастровых данных, что является важным моментом на этапе подготовительных работ при проведении инвентаризации земель, и в дальнейшем — для выполнения комплексных кадастровых работ на территории исследуемого квартала [8].

Библиографический список

1. Насонова, В. В. Инвентаризация земель для проведения комплексных кадастровых работ / В. В. Насонова [Электронный ресурс] / IX Международная студенческая научная конференция «Студенческий научный форум 2017». — Режим доступа: https://www.scienceforum.ru/2017/2555/31442/ (дата обращения: 8.09.17).

2. Насонова, В. В. Информационные ресурсы для обеспечения инвентаризации объектов недвижимости / В. В. Насонова, О. А. Ткачева // Молодежный научный форум: общественные и экономические науки. Электронный сборник статей по материалам XXXIX студенческой между-

народной заочной научно-практической конференции. — Москва : Изд. «МЦНО», 2016. — С. 269–273.

3. Виды и основные источники получения кадастровой информации [Электронный ресурс] / СтудопедиЯ. — Режим доступа: https://studopedia.ru/8_18803_vidi-i-osnovnie-istochniki-polucheniya-kadastrovoy-informatsii.html (дата обращения: 7. 09. 17).

4. Кадастровый план территории [Электронный ресурс] / Публичная кадастровая карта Российской Федерации. — Режим доступа: https://kadastrmap.ru/kadastr/kadastrovyj-plan-territorii/ (дата обращения: 24.11.17).

5. ТехноКад-Онлайн помогает решать следующие виды задач [Электронный ресурс] / Интернет-сервис ТехноКад-Онлайн. — Режим доступа: https://tm.technokad.ru/ (дата обращения: 7. 09. 17).

6. Инвентаризация земель [Электронный ресурс] / СтудопедиЯ. — Режим доступа: https://studopedia.ru/3_195772_inventarizatsiya-zemel (дата обращения: 24.11.17).

7. Насонова, В. В. Комплексные кадастровые работы / В. В. Насонова // Наука сегодня: постулаты прошлого и современные теории. Материалы VI международной научно-практической конференции; отв. ред. А. А. Зарайский. — Саратов : Издательство ЦПМ «Академия Бизнеса», 2016. — С. 120–124.

8. Насонова, В. В. Пространственные данные для формирования информационных ресурсов / В. В. Насонова // Новая наука: современное состояние и пути развития. — 2016. — № 2–1. — С. 160–163.

References:

1. Nasonova, V.V. Inventarizatsia zemel dlya provedenia kompleksnikh kadastrovikh rabot. [Inventory of land for the complex of cadastral works.] IX Mezhdunarodnaya studencheskaya konferenzia «Studencheskiy nauchnii forum 2017”. [IX International Student Conference "Student Scientific Forum 2017] (in Russian).

2. Nasonova, V.V. Informatzionnie resursi dlya obespechenia inventarizatsii obektob nedvizhimosti. [Information resources for the inventory of real estate.] Molodezhnii nauchnii forum: obzhestvennii I ekonomicheskii nauki. Electronii sbornik statei po materialam XXXIX studencheskoi mezhdunarodnoy zaochnoy nauchno-practicheskoy konferentsii. [Youth Science Forum: social and economic sciences. Electronic collection of articles based on international student XXXIX-term correspondence scientific-practical conference], Moskow: MCNE Publ. House, 2016, pp. 269-273. (in Russian).

3. Vidi I osnovnii istochniki polucheniya kadastrovoy informatzii. [Types and main sources of inventory information.] Studopedia [Studopedia]. (in Russian).

4. Kadastroviy plan territorii. [Cadastral plan of the territory.] Publichnaya kadastrovaya karta Rossiyskoy Federatsii. [Public cadastral map of the Russian Federation.] (in Russian).

5. TechoKad-Onlain pomogaet reshit sleduyshie vidi zadach. [TehnoKad-line helps to solve the following problems.] (in Russian).

6. Inventarizatsia zemel. [Land inventory.] Studopedia [Studopedia]. (in Russian).

7. Nasonova, V.V. Kompleksnie kadastrovie raboti. [Complex cadastral works.] Nayka segodnya: postulati proshlogo I sovremennii teorii. Materiali VI mezhdunarodnoy studencheskoy konferenzii. [Science Today: postulates of the past and the modern theory. Proceedings of the VI International Scientific and Practical Conference.] Saratov: chef editor A.A. Zaraiskiy. CPM Punbl. House, 2016, pp. 120–124. (in Russian).

8. Nasonova, V.V. Prostranstvenii dannii dlya formirovaniya informatsionnikh resursov. [Spatial data for the formation of information resources] Novaya Nauka: sovremennoye sostoyanie I puti razvitiya. [The new science: the current state and development trends.] 2016, no 2 p.1, pp. 160-163. (in Russian).

Поступила в редакцию 20.10.2017
Сдана в редакцию 23.10.2017
Запланирована в номер 25.12.2017

Received 20.10.2017
Submitted 23.10.2017
Scheduled in the issue 25.12.2017

Об авторах:

Ткачева Ольга Александровна,
доцент кафедры «Кадастр и мониторинг земель» Новочеркасского инженерно-мелиоративного института А.К Кортунова, ДГАУ (РФ, 346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111), кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
allesgut75@mail.ru

Насонова Виктория Вячеславовна,
магистрант кафедры «Кадастр и мониторинг земель» Новочеркасского инженерно-мелиоративного института А.К Кортунова, ДГАУ (РФ, 346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111),
viktoriya.nasonova.00@mail.ru

Authors:

Tkacheva, Olga A.,
associate professor of the Cadastre and Land Monitoring Department, Novocherkassk Engineering Institute named after Kortunov A.A., DSAU (RF, 346428, Novocherkassk, Pushkinkaya str. 111), associate professor, PhD in Agriculture Sciences,
allesgut75@mail.ru

Nasonova, Viktoriya V.,
master student of Cadastre and Land Monitoring Department, Novocherkassk Engineering Institute named after Kortunov A.A., DSAU (RF, 346428, Novocherkassk, Pushkinkaya str. 111),
viktoriya.nasonova.00@mail.ru