

К ВОПРОСУ НЕОБХОДИМОСТИ СОЗДАНИЯ ИНФОРМАЦИОННОЙ БАЗЫ ДАННЫХ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

ON THE QUESTION OF THE NECESSITY OF CREATING THE STATE LAND CADASTRE INFORMATION DATABASE

Бул макалада мамлекеттик жер кадастрын оптималдаштыруу жана жер кадастрынын маалыматтарын автоматташтыруу зарылдыгы каралган.

***Ачкыч сөздөр:** мамлекеттик кадастр, автоматташтыруу, натыйжалуулук, оптималдаштыруу.*

В данной статье рассматривается вопрос необходимости оптимизации государственного земельного кадастра, а также автоматизации базы данных кадастра земель.

***Ключевые слова:** государственный кадастр, автоматизация, эффективность, оптимизация.*

This article discusses the need to optimize the state land cadastre, as well as the database automation of land cadastre.

***Keywords:** state cadastre, automation, efficiency, optimization.*

Сведения государственного земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом. Кадастр является источником информационного обмена сведениями при осуществлении государственной регистрации недвижимости, специальной регистрации или учета отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и иных объектов, подлежащих регистрации или учету в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Кыргызской Республики к категории ограниченного доступа. Органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, обязаны предоставлять сведения кадастра заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Органы государственной власти Кыргызской Республики, и органы местного самоуправления вправе бесплатно в установленном порядке получать обобщающие сведения о землях в границах соответствующих территорий.

Использование сведений государственного земельного кадастра способами или в формах, которые наносят ущерб или нарушают законные интересы правообладателей земельных участков, влечет за собой ответственность, предусмотренную законодательством Кыргызской Республики.

При земельном кадастре ведется специальная земельно-кадастровая документация, которая включает различную информацию. Кадастровую информацию можно разделить на следующие виды:

1. По назначению: статистическая, отчетная, справочная.
2. По условиям доступа: открытая, ограниченная, закрытая.
3. По месту формирования: внешняя, внутрисистемная.
4. По виду представления: бумажная, электронная.

5. По степени обработки: первичная, преобразованная.
6. По способу отображения: текстовая, графическая.
7. Нормативная.

Текстовая документация представляется в виде книг, карточек, ведомостей, отчетов, пояснительных записок, в которых земельно-кадастровые данные отражаются в натуральных показателях.

В планово-картографических документах географическое отображение учитываемой территории дается на бумаге в определенном масштабе и оформляется в виде планов, карт, схем, картограмм и других документов.

В свою очередь земельно-кадастровые документы в зависимости от содержания и назначения подразделяются на основные, вспомогательные, первичные и документы, являющиеся основанием для ведения кадастра.

В свою очередь *основные* земельно-кадастровые документы подразделяются на учетные и отчетные. Основным учетным земельно-кадастровым документом районного и городского уровней управления, то есть муниципального уровня, является государственный реестр земель административного района или города, в котором зарегистрированы все землепользования и землевладения, ведется учет количества и качества земель, содержатся данные по оценке земель. Вторым по важности документом является районная карта землепользования, которая дает наглядное представление о пространственном положении землепользователей, землевладельцев и собственников земли. Основным отчетным документом земельного кадастра является земельный баланс района. Основные земельно-кадастровые документы – это, документы, в которых производится учет всего землепользования и землевладения и систематическое отражение происходящих в них изменений. К ним относятся также государственный акт на право пользования землей, свидетельство о праве собственности на землю и землевладение, выдаваемые всем собственникам земли, землевладельцам, землепользователям.

К вспомогательным земельно-кадастровым документам относятся рабочие тетради, списки землепользователей, землевладельцев и собственников земли, приложения к отчетам, пояснительные записки, очерки, картограммы, диаграммы и другие документы.

Система государственного земельного кадастра является важнейшим элементом управления земельными ресурсами страны, которая служит информационной основой государственного управления земельными ресурсами и экономического регулирования земельных отношений. Информационная база данных государственного земельного кадастра базируется на учетной системе земельных участков и их основных характеристик. Предпосылкой создания информационной базы данных государственного земельного кадастра (БД ЗК) послужила целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2007 годы)», где была продекларирована необходимость создания единой БД ЗК, которая включала бы в себя сведения не только о земельных участках, но и об иных объектах недвижимости, тесно связанных с ними. Результатом формирования данной информационной системы должна стать база данных экономически обоснованного налогообложения и части недвижимого имущества, а также совершенствования системы управления недвижимостью. В основу данной программы заложен принцип, определяющий, что одной из важнейших стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития Кыргызской Республики является эффективное использование земли и иной недвижимости всех форм собственности для удовлетворения потребностей общества и граждан.

Основой для создания Единой базы кадастровых данных о земельных участках и иных объектах недвижимости, тесно связанных с ними, согласно рассматриваемой программе, является система земельного кадастра. Это обусловлено рядом причин:

1. Земельный участок является уникальной невоспроизводимой и неперебрасываемой учетной единицей, покрывающей всю территорию Кыргызской Республики, что исключает возможность возникновения пробелов в учетной системе (наличие неучтенных земельных участков).

2. Земельный участок является базисным объектом недвижимости, с которым связано все остальное недвижимое имущество (здания, строения, сооружения, многолетние насаждения и т.д.).

3. Ведение государственного земельного кадастра осуществляет государственный орган исполнительной власти, имеющий строгую вертикаль вплоть до муниципального образования, что во многом облегчает движение информационных потоков в системе.

4. В настоящий момент автоматизированная информационная система государственного земельного кадастра (далее АИС ГЗК) является единственной системой на территории Кыргызской Республики, которая функционирует в соответствии с законом и по единым правилам, а также содержит информацию об иных объектах недвижимости.

Таким образом, прежде чем приступить к созданию БД ЗК, необходимо издать ряд нормативно-правовых актов, содержащих перечни иных объектов недвижимости и их характеристики, которые будут входить в БД ЗК. К таким объектам недвижимого имущества помимо земельных участков должны относиться здания, строения, сооружения, многолетние насаждения, обособленные водные объекты. В данный перечень не вошла третья группа объектов недвижимости, являющаяся недвижимым имуществом по закону, но не по своей сути. Это объясняется тем, что в данный момент существуют иные учетные системы данных объектов недвижимости, ведение которых требует специального образования и квалификации. Более того, наличие сведений об этих объектах в БД ЗК сделает ее слишком объемной и сложной для использования. Кроме того, нарушится один из управленческих принципов – принцип информационного баланса, согласно которому любая информационная система должна содержать оптимальное количество информации об объекте управления. При этом оптимальность определяется минимумом данных и характеристик об объекте, но которых в тоже время достаточно для принятия рационального управленческого решения. По сходной причине в вышеуказанный перечень не вошли и участки недр.

Для реализации нормального функционирования БД ЗК с целью достижения максимального экономического эффекта необходимо решение многих задач, в том числе:

- организация передачи и обмена данными между автоматизированными базами данных различных ведомств,
- внедрение и сопровождение специальных автоматизированных программ, их совершенствование,
- создание единого информационно-коммуникационного пространства органов государственного кадастрового учета, технической инвентаризации, регистрации прав на недвижимое имущество, налоговых органов, органов государственного управления и др.

На сегодняшний день законодательством предусмотрена возможность использования программных комплексов для автоматизации ведения государственного земельного кадастра.

В рамках работ по реализации целевой программы разработан программный комплекс (ПК) ЕГРЗ как инструмент, обеспечивающий автоматизацию процессов государственного кадастрового учета и построение автоматизированной базы данных, содержащих сведения об объектах кадастрового учета.

ПК ЕГРЗ имеет следующие возможности:

- 1) экспорт табличной и пространственной информации в ряд распространенных форматов данных,
- 2) поддержка библиотек стилей отображения,
- 3) возможность добавления и редактирования стилей;

- 4) возможность предоставления каждому пользователю индивидуального набора прав доступа к операциям с базами данных;
- 5) поддержка одновременной работы нескольких пользователей с данными одной и той же геодезической базы данных, включая возможность их совместного редактирования и др.

ПК ЕГРЗ как инструмент проведения государственного кадастрового учета автоматизирует четыре основных процесса ведения государственного реестра земель кадастрового района:

1. Процесс внесения сведений о ранее учтенных земельных участках – внесение описаний земельных участков в соответствии с Инвентаризационной описью и описание земельных участков, находящихся в государственной собственности и не закрепленных за конкретными лицами.

2. Процесс проведения государственного кадастрового учета земельных участков:

- 1) индивидуализация земельных участков – присвоение уникальных кадастровых номеров в соответствии с установленной процедурой;

- 2) дежурство графических сведений о земельных участках – проверка непротиворечивости сведений о местоположении земельных участков и о прохождении их границ;

- 3) внесение сведений в соответствии с Описанием земельных участков, представляемых на государственный кадастровый учет;

- 4) подготовку и печать документов, включаемых в государственный реестр земель кадастрового района;

- 5) подготовку и печать кадастрового плана земельного участка.

3. Процесс государственного кадастрового учета изменений характеристик земельных участков, включающий:

- добавление новых сведений,

- изменение существующих сведений с сохранением истории изменений.

4. Процесс подготовки выписок государственного земельного кадастра на основании поданных заявлений.

ПК ЕГРЗ как инструмент автоматизации позволяет избежать случайных ошибок при внесении сведений в ГРЗ КР. Это достигается:

- а) использованием справочников и классификаторов;

- б) наличием возможности автоматического внесения характеристик исходного земельного участка в сведения о вновь образованных участках (например, местоположение, категория земель);

- в) наличием механизма подтверждения действий, выполняемых в ПК ЕГРЗ;

- г) наличием возможности предварительного просмотра документов;

- д) наличием механизма статусов записей.

ПК ЕГРЗ как механизм создания банков данных, содержащих сведения из документов государственного земельного кадастра, обеспечивает:

- а) внесение, накопление и хранение данных об объектах учета;

- б) организацию защиты и сохранности данных;

- в) обработку и подготовку аналитических, статистических и иных производных документов, содержащих обобщенные сведения государственного земельного кадастра.

Вся пространственная информация об объектах учета отображается в графическом виде с помощью геоинформационной системы ObjectLand, которая имеет следующие возможности:

- 1) развитые средства пространственного анализа данных;

- 2) отображение карт в произвольном масштабе;

- 3) средства ввода и редактирования пространственной информации с помощью задания координат объектов;
- 4) копирование, объединение и перемещение карт, слоев и отдельных типов объектов между различными геонформационными базами данных;
- 5) поиск информации в таблицах по произвольным критериям;
- 6) статистические вычисления на основе информации в таблицах;
- 7) установление произвольных связей между пространственной и табличной информацией;

Не смотря на то, что использование автоматизированных систем ведения государственного земельного кадастра предусмотрено законодательством, технология ведения государственного земельного кадастра с использованием автоматизированных систем на сегодняшний день находится в стадии разработки.

Список литературы

1. Бабенко В.А. Государственный земельный кадастр [Текст] / В.А.Бабенко, В.В.Тарманов, Г.К.Осипов. - СПб: Питер, 2003. - 320с.
2. Варламов А.А. Земельный кадастр. Теоретические основы государственного земельного кадастра [Текст] / А.А.Варламов. – М.: Колос, 2003. – 833с.
3. Чешев А.С. Земельный кадастр [Текст]: Учебник для вузов / А.С.Чешев, И.П.Фесенко. – М.: Приор, 2000. – 368с.