

УДК 625

**ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ
БИЗНЕС-ПЛАНОВ РЕКОНСТРУКЦИИ МОСТОВЫХ СООРУЖЕНИЙ
АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ**

**ABOUT USE OF CADASTRAL DATA FOR DEVELOPMENT OF
BUSINESS PLANS OF RECONSTRUCTION OF
BRIDGE CONSTRUCTIONS OF HIGHWAYS**

Кравченко Эллина Владимировна

кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии
Кубанского государственного
технологического университета
Тел.: 8 (861) 222-38-34, 8 (928) 228-01-16

Будагов Иван Владимирович

кандидат экономических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии
Кубанского государственного
технологического университета
Тел.: 8 (928) 412-37-18
ivan_budagov@mail.ru

Кравченко Елена Сергеевна

студентка, ФАДиКС.
Кубанский государственный
технологический университет

Коваленко Анастасия Андреевна

студентка ФАДиКС.
Кубанский государственный
технологический университет

Аннотация. Данная статья посвящена вопросу использования кадастровых данных при разработке бизнес-плана реконструкции мостовых сооружений, расположенных на автомобильной дороге А-147 в Краснодарском крае.

Ключевые слова: кадастровые данные, ИСОГД, кадастровая карта, разрешенное использование земельного участка, бизнес-план, кадастровые выписки, кадастровые номера.

Kravchenko Ellina Vladimirovna

Ph. D., Associate Professor of
inventory and geo-engineering
Kuban State University of Technology
Tel.: 8 (861) 222-38-34, 8 (928) 228-01-16

Budagov Ivan Vladimirovich

Ph. D., Associate Professor of
inventory and geo-engineering
Kuban State University of Technology
Tel.: 8 (928) 412-37-18
ivan_budagov@mail.ru

Kravchenko Elena Sergeevna

student FADiKS.
Kuban State University of Technology

Kovalenko Anastasiya Andreevna

student FADiKS.
Kuban State University of Technology

Annotation. This article is devoted to the use of inventory data when developing a business plan for the reconstruction of bridges located on the road A-147 in the Krasnodar region.

Keywords: inventory data ISOGD, cadastral map, permitted use of land, business plan, cadastral extracts, cadastral numbers.

Инвестиционный процесс является одним из основных аспектов функционирования экономической системы, который определяет уровень технологической основы и эффективности материального производства. В современных условиях важнейшее значение приобретает реальное инвестирование различных проектов.

При строительстве дорог, пролегающих через реки, горные ущелья, перевалы для сохранения непрерывности пути возводили транспортные сооружения: мосты, путепроводы, водопропускные трубы, галереи, тоннели и другие. Самые сложные и самые распространённые из них – это мосты.

Мосты представляют собой сложные искусственные инженерные сооружения, возводимые в местах пересечения дорог, водотоков и тех мест, где нельзя обойтись без моста. Несмотря на различное назначение, технологию строительства, отличия в строении и характере назначения и даже разные названия, все они имеют одинаковое предназначение – транспортное.

Рассмотрим вопрос использования кадастровых данных для разработки бизнес-плана реконструкции мостов через реки Чухукт, Хаджипсе, Буу и Хобза автомобильной дороги А-147 Джубга-Сочи в Краснодарском крае.

Всякое изучение субъекта бизнес-плана можно подразделить на два больших блока. Первый – наведение справок, сбор информационных материалов по организациям (компаниям, фирмам), которые имеют статус юридического лица в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Основными поставщиками информации по юридическим лицам здесь являются: налоговые органы, Министерство РФ по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства, базы данных информационных агентств, держатель реестра, бюро кредитных историй, регистрационная служба, таможенные органы, государственный кадастр недвижимости.

Второй – наведение справок по физическим лицам, фамилии которых имеют отношение к составлению бизнес-плана. К таковым следует отнести руководящий состав компаний и их контрагентов, а также возможных контрагентов.

Остановимся подробнее на первом блоке, а именно сборе и использовании кадастровых данных при составлении бизнес-плана.

В процессе работы с земельными ресурсами инвестор может пользоваться информационной системой обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) – организованный с соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, их застройке, о земельных участках и иных сведений, необходимых для обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверной информацией, необходимой для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности.

Согласно Постановлению Правительства РФ № 363 ИСОГД включает в себя следующие основные разделы:

- документы территориального планирования РФ в части, касающейся территории муниципальных образований;
- документы территориального планирования субъекта РФ в части, касающейся территории муниципальных образований;
- документы территориального планирования муниципальных образований и материалы по их обоснованию;
- правила землепользования и застройки, внесение в них изменений;
- документация по планировке территории муниципального образования;
- изученность природных и техногенных условий;
- изъятие и резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- застроенные и подлежащие застройке земельные участки;
- геодезические и топографические материалы.

Дополнительные разделы ИСОГД:

- нормативные документы;
- иные документы.

После того, как определено месторасположение, проведено согласование различными государственными инстанциями (архитектурными, экологическими и другими), начинаются основные геодезические работы.

К основным геодезическим работам, обеспечивающим строительство мостов, относятся:

- съемка местности и рельефа дна водотока;
- построение плановой и высотной геодезических разбивочных сетей;
- разбивка центров и осей устоев и русловых опор моста;

- детальная разбивка тела опор;
- контроль возведения опор и исполнительная съемка в процессе их возведения;
- разбивка регуляционных и берегоукрепительных сооружений;
- разбивка пути на подходах к мосту;
- разбивочные работы и исполнительная съемка монтажа пролетных строений;
- измерение деформаций пролетных строений во время испытаний моста [1].

Геодезические работы и их результаты, изложенные в виде отчета и плана трассы, будут являться основой для дальнейших проектных и строительных работ.

Согласно Федеральному закону «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 13.05.08 года № 66–ФЗ:

– автомобильная дорога является объектом транспортной инфраструктуры, предназначенной для движения транспортных средств и включающей в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы и дорожные сооружения, являющиеся её технологической частью;

– полоса отвода автомобильной дороги представляет собой земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса.

Для того чтобы обозначить полосу отвода под мостовыми сооружения, необходимо собрать исходные данные. Общая схема получения исходных материалов представлена на рисунке 1.

Далее необходимо правильно обозначить данную полосу отвода, поэтому необходимо подать запрос в Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю на получение кадастровых выписок земельных участков под мостовыми сооружениями, однако первоначально необходимо определить кадастровые номера запрашиваемых участков. Для этого используют Публичную кадастровую карту (рис. 2).

Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации. [2] Сервис предлагает удобные инструменты для работы с картой, поиска земельных участков и получения информации о них. Кроме того, пользователь может получить информацию о подразделениях территориального органа Росреестра, обслуживающих земельный участок, с указанием наименования подразделения, адреса и телефона офиса приема.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Документ оформляется строго по форме, утверждённой Минюстом. Данная форма содержит разделы КВ.1 – КВ.6. Поясним их суть:

- КВ.1: общая информация об участке, в том числе кадастровый или условный номер, местоположение, категория земель, вид разрешённого пользования, площадь участка, его кадастровая стоимость, вид права и т.п. При отсутствии некоторых сведений в выписке указывается, что эти данные подлежат уточнению при межевании;
- КВ.2: план земельного участка в виде чертежа или схемы;
- КВ.3: сведения о частях участка, обременениях (если они есть), а также о правах на землю;
- КВ.4: чертёж частей участка (при их наличии);
- КВ.5: содержит данные о местоположении границ, включая дирекционные углы и длины линий;
- КВ.6: описывает поворотные точки границ с указанием координат этих точек в государственной системе. [3]

По истечению пяти рабочих дней кадастровые выписки были получены.

Находящиеся в разделе КВ.6 координаты были нанесены на топографические планы местности, которые приобрели статус планы дорог после реконструкции мостов с указанием границ земельных участков.

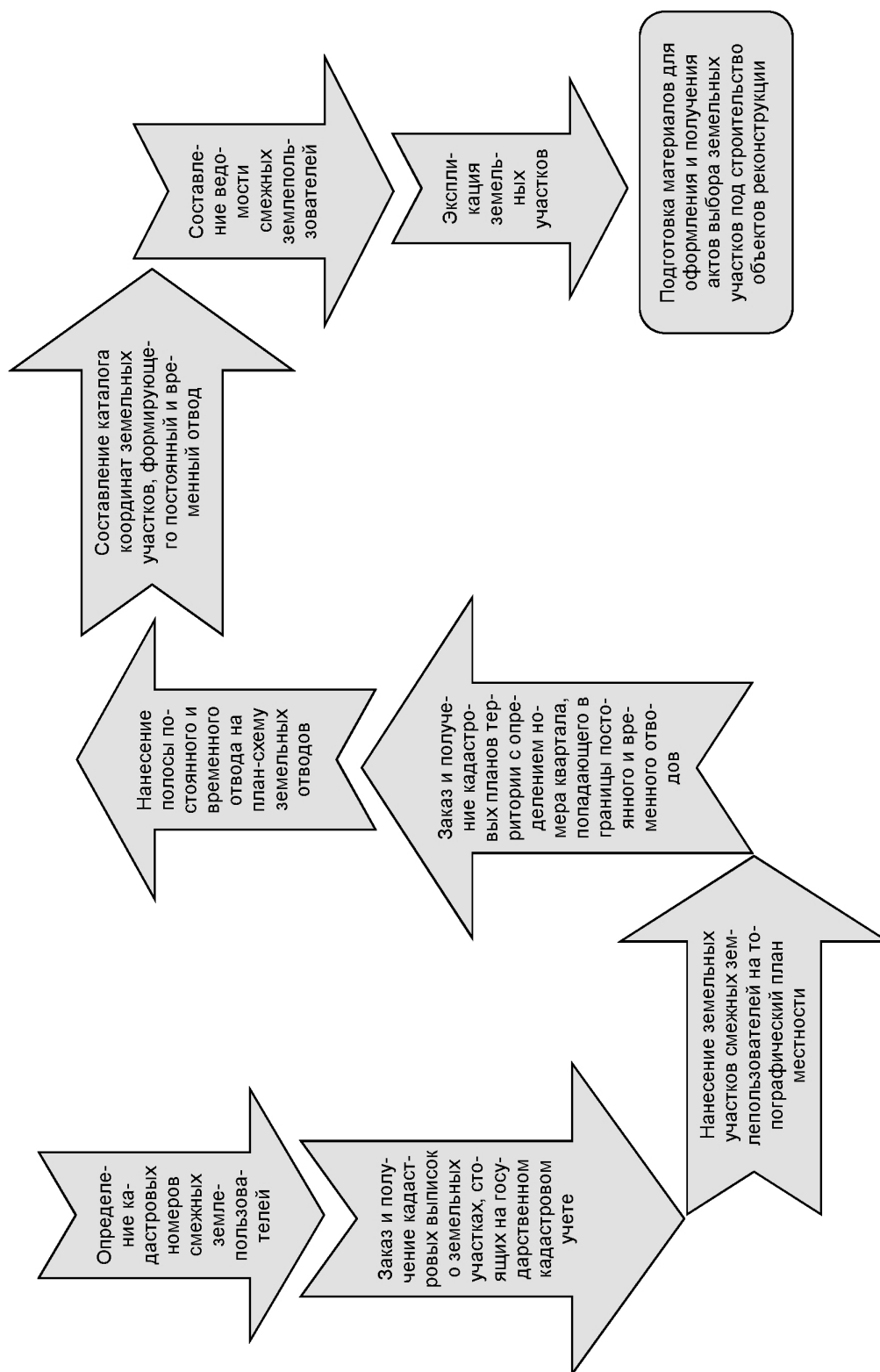


Рисунок 1 – Схема сбора исходных данных для обозначения полосы отвода

Полученные кадастровые номера:

- 23:49:0000000:535 – мост через реку Чухукт;
- 23:49:0000000:525 и 23:49:0000000:526 – мост через реку Хаджилпсе;
- 23:49:0000000:526 и 23:49:0000000:527 – мост через реку Буу;
- 23:49:0000000:527 и 23:49:0000000:528 – мост через реку Хобза



Рисунок 2 – Публичная кадастровая карта Сочинского района

Бизнес-план по реконструкции мостов через реки Чухукт, Хаджипсе, Буу и Хобза выполнен в границах существующей полосы отвода, поэтому отведение дополнительных временных и постоянных отводов не потребовалось.

Категория земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование – «полоса отвода федеральной автомобильной дороги М-27 «Джубга-Сочи».

Несмотря на то, что каждый объект имеет свои особенности, общий перечень кадастровых сведений остается неизменным. На основании этих сведений производится размещение реконструируемых объектов на местности относительно расположения существующих земельных участков, зарегистрированных в органах кадастрового учета.

Таким образом, использование кадастровых данных для разработки бизнес-планов в градостроительстве (разработка бизнес-плана реконструкции мостовых сооружений автомобильной дороги А-147 Джубга-Сочи) является неотъемлемой частью этого процесса.

Литература:

1. Геодезические работы при строительстве мостов / В.А. Коугия, В.В. Грузинов, О.Н. Малковский, В.Д. Петров. – М. : Недра, 1986. – 248 с.
2. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю. URL: <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/> (дата обращения 2.04.2013 г.).
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

References:

1. Geodetic works in bridge construction / V.A. Kougiya, V.V. Georgians, O.N. Malkovsky, V.D. Petrov. – M. : Nedra, 1986. – 248 p.
2. The official website of the Office of the Federal Service for State Registration inventory and mapping of the Krasnodar Territory URL: <http://maps.rosreestr.ru/portalonline/> (date accessed 04/02/2013 was).
3. Federal Law of 24 July 2007 № 221-FZ «On the State Real Estate Cadastre».