

УДК 711.1

Лозинская В.А., Назаров Г.А.,  
Донбасская национальная академия строительства и архитектуры

## К ВОПРОСУ СОЗДАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ

*Изложена цель создания градостроительного кадастра населённых пунктов. Градостроительный кадастр является важным элементом функционирования городской среды в целом. Вопросы создания и работы системы, во многом зависят от действующего законодательства и от готовности к сотрудничеству всех сфер обеспечения благоприятного уровня жизни населённых пунктов. Этому вопросу посвящена данная статья.*

*Ключевые слова градостроительный кадастр, рынок недвижимости, геопространственные данные, административно-территориальная единица*

Целью градостроительного кадастра является создание единой системы инвентаризации недвижимого имущества. С ростом рынка недвижимости и увеличения ежегодных объёмов строительства не редко возникают противоречивые ситуации с юридической и финансовой сторон, а также со стороны вопросов планирования. Так как градостроительство является базовой отраслью, задачей которой является формирование, заведомо качественной, среды социальной жизнедеятельности на различных территориальных уровнях, то градостроительный кадастр должен стать заключительным этапом и выглядеть как итог работы всех отраслей производства и науки, связанных с обеспечением «жизнеспособности» населённых пунктов.

В истории кадастр, будь то земельный или имущественный, а попросту учёт имущества, возникал там, где то самое имущество было источником дохода бюджета местной власти. Также и в настоящее время целью создания градостроительного кадастра является обобщение всех параметров, свойств и возможностей объекта для оптимизации его бюджетной эффективности. Из чего следует, что создание градостроительного кадастра это действия направленные на улучшение физического, технического, морального и прежде всего экономического состояния среды обитания людей.

Согласно постановлению кабинета министров от 25 мая 2011 г. № 559 градостроительному кадастру было дано определение «градостроительный кадастр — государственная система хранения и использования геопространственных данных о территории, административно-территориальных единицах, экологических, инженерно-геологических условиях, информационных ресурсов строительных норм, государственных

стандартов и правил для удовлетворения информационных нужд в планировке территорий и строительстве, формировании отраслевой составляющей государственных геоинформационных ресурсов» [1]. Из данного определения срезом же видно, какой объём информации нужен для реализации данного проекта. Ведь градостроительный кадастр должен учитывать не только существующую, уже сложившуюся ситуацию, а и динамику развития территорий, и их потенциал.

В статье № 22 п. 5 закона Украины «Про регулирование градостроительной деятельности» данные градостроительного кадастра необходимы для осуществления градостроительной деятельности, проведения землеустроительных работ, обеспечения работы геоинформационных систем, использования для удовлетворения информационных потребностей государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц [2]. Информация градостроительного кадастра должна содержать следующие данные: физические, связанные с географическим положением, размером, формой и общими характеристиками реального состояния; юридические, ссылающиеся на правовую ситуацию имущества; фискальные, опирающиеся на реальную стоимость, а также социально-экономические, связанные с обитателями недвижимости или функциональным назначением учитываемого объекта [4]. Работа градостроительного кадастра, как системы, должна существенным образом облегчить работу органов власти и в большей степени привлечь инвесторов разных уровней. Единая база информации позволит оперативно, а самое главное в кратчайшие сроки получить информацию о современном состоянии объекта, а также перспективы его развития. То есть, инвестор, прежде чем принять окончательное решение о застройке, сможет проанализировать, какая территория для него более выгодна, что в свою очередь обеспечит эффективность капиталовложений и снизит количество недостроенных объектов. Вопрос в том, как будет выполняться процедура получения информации, ведь в вышеупомянутом постановлении не прописан порядок получения данных градостроительного кадастра.

Проблемой при реализации проекта может стать то, что некоторые данные об объектах, не соответствуют действительности, пересекаются на разных уровнях, а в некоторых случаях отсутствуют вовсе. Ещё одним «тормозом» на пути задумки оказался научно-технический прогресс, который на территорию Украины пришел относительно недавно, а в некоторые её части не добрался вовсе. К примеру, в странах Европы и США век компьютеризации наступил гораздо раньше и вопрос оптимизации и ведения кадастров заключается в смене и улучшении программного и технического обеспечения. Ведь для того что бы градостроительный кадастр заработал необходимо обработать, а именно

оцифровать, очень большой объём данных, которые накапливались не один десяток лет.

Градостроительный кадастр создаётся и ведётся кадастровыми службами при местных органах архитектуры и градостроительства. Кадровый и технический состав службы должен быть сформирован относительно сложности территории учёта. Объединение информации всех сфер деятельности городской среды, для создания градостроительного кадастра, предполагает огромный объём работы и требует привлечение квалифицированных специалистов и новейших технологий, а самый существенный аспект в этом вопросе – финансирование. Если градостроительный кадастр – это государственная система, то финансирование и соответственно контроль по реализации проекта должно взять на себя государство, что является ещё одной, но не менее значимой проблемой.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что создание градостроительного кадастра это необходимость современного существования. В результате его функционирования упростятся земельные и имущественные отношения, станут доступным и оптимальными факторы влияющие на налогообложение, упростится выбор территории для инвестирования. Градостроительный кадастр предназначен для обеспечения государственных органов, органов местного и регионального самоуправления, граждан и юридических лиц Украины, а также юридических и физических лиц иностранных государств необходимой информацией [3]. Полная, своевременная и точная информация о земле и недвижимости, пользователях и владельцах является показателем зрелости государства, отражением уровня экономического развития. Она дает возможность разработки и реализации земельной политики, создает необходимость предпосылки для участия в мировой системе разделения производственных, сырьевых, сервисных и других сфер [5]. Проблемой же на пути реализации отсутствие единой методики создания и единого видения функционирования градостроительного кадастра.

### **СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.**

1. Кабінет Міністрів України. Постанова від 25 травня 2011 р. N 559 Київ. Про містобудівний кадастр (Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 930 (930-2012-п) від 10.10.2012).
2. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, N 34, ст. 343.
3. ДБН Б.1-1-93. Система містобудівної документації (СМБД). Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів.

4. L. Chacón, D. Hernández, Urban Cadastral Database Modelling. International Archives of Photogrammetry and Remote Sensing. Vol. XXXIII, Part B4. Amsterdam 2000. P. 172-174.

5. Филиппова А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем. Земельный вестник России 2005 №01-02. С. 63-67.

#### **Анотація.**

У статті викладена мета створення містобудівного кадастру населених пунктів. Містобудівний кадастр є важливим елементом функціонування міського середовища в цілому. Питання створення та роботи системи, багато в чому залежать від чинного законодавства і від готовності до співпраці всіх сфер забезпечення сприятливого рівня життя населених пунктів. Цьому питанню присвячена ця стаття

ключові слова містобудівний кадастр, ринок нерухомості, геопросторові дані, адміністративно-територіальна одиниця

#### **Abstract.**

The article describes the purpose of the urban cadastre settlements. Urban cadastre is an important element in the functioning of the urban environment in general. The creation and operation of the system is largely dependent on the current legislation and the willingness to cooperate in all spheres of a favorable level of human settlements. This issue is devoted to this article.

Keywords Urban cadastre, real estate market, geospatial data, administrative unit