



# **СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ**

**(схема ЗУ на КПТ)**



## Введение

---

Настоящее руководство подготовлено с учетом наших знаний и возможностей базы по состоянию на 17 августа 2015 года.

По мере накопления опыта и требований кадастровой палаты в документ и базу будут вноситься соответствующие изменения.

Учитывая это, в ближайшее время выпуск руководства на бумаге не планируется. Вы можете самостоятельно распечатать необходимые разделы или пользоваться экранной версией.

В настоящем разделе приведена последовательность работ по занесению необходимых параметров, выводу на печать схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и сохранение информации в файле в формате .xml.

### Параметры конструктора

---

При описании параметров конструктора даются пояснения к параметрам, влияющим на сохранение и отображение объекта, установление связей или имеющим значение при подготовке документов.

Часть параметров заносимого объекта являются определяющими для его сохранения и отображения (влияет на визуализацию). Их значения должны быть в обязательном порядке заполнены из предлагаемого списка или занесены с клавиатуры. В примерах конструктора эти параметры отмечены (\*).

Пример описания таких параметров:

**Характеристика\*** – выбирается из списка ...

Поля, имеющие списки для выборки значений, при обращении к ним открывают выпадающие списки значений:

Выбор параметра из списка очень важен, при неправильном занесении даже одной буквы объект может отображаться некорректно.

#### **Источник данных**

При занесении практически всех объектов в конструкторе присутствует параметр «Источник данных». При его заполнении указывается источник, подтверждающий истинность занесенных параметров. Заносится с клавиатуры, выбирается из списка ранее занесенных или остается пустым.



Для ряда объектов значение параметра «Источник данных» влияет на визуализацию, это оговаривается при их описании.

Создание схемы ЗУ на КПТ условно можно разбить на последовательное выполнение следующих действий:

- предварительные работы - выполняются единожды и используются в дальнейшем при формировании семантики объектов и подготовке выходных документов;
- работа в векторном редакторе - создание объектов, необходимых для формирования схемы ЗУ на КПТ, наполнение их семантической информацией с установлением необходимых связей и ссылок;
- формирование, редактирование и печать необходимых выходных форм.
- Сохранение данных в формате .xml.

Рассмотрим подробно каждый из этапов.



## 1. Предварительные работы

---

Внесение изменений и дополнений в формы документов приводит к необходимости обновления пользователем программы и шаблона базы данных.

Необходимо пользоваться последними версиями программы и шаблоном базы данных.

Это значительно уменьшит вероятность отказов по причинам несоответствия форм и параметров.

Обновление программы и базы данных подробно описано в инструкции «Обновление программы и базы данных».

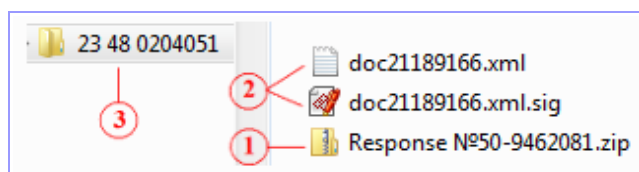
### 1.1. Кадастровый план территории

---

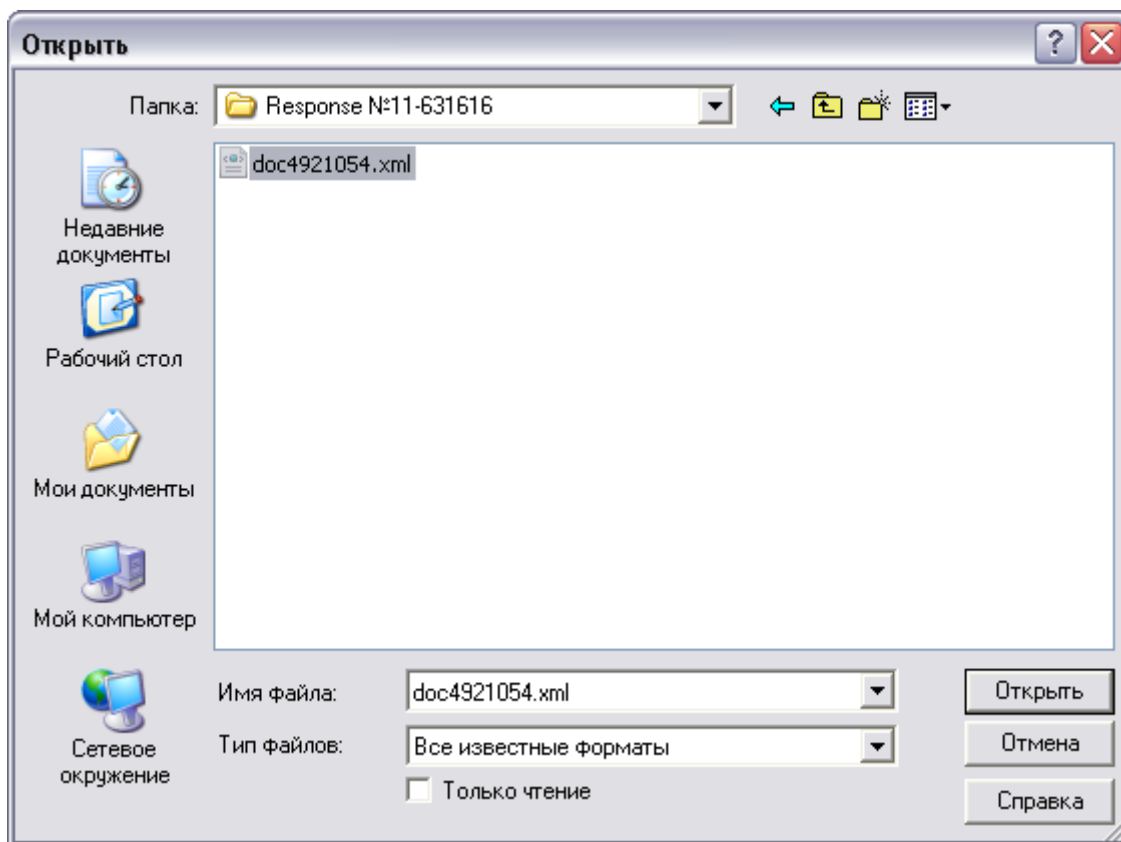
#### Комментарий

---

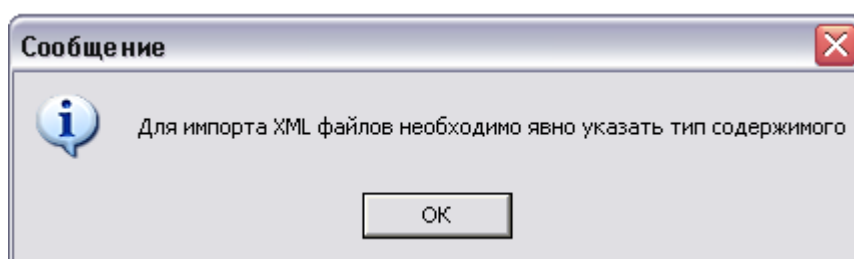
Сведения о кадастровом плане территории выдает кадастровая палата на основании запросов. Необходимо запрашивать информацию в электронном виде на сайте [gosreestr.ru](http://gosreestr.ru) или в территориальном отделении кадастровой палаты. В ответ на запрос поступает .ZIP файл имеющий примерное название «Response №50-9462081.zip» (1) внутри .ZIP файла содержится файл с данными и его электронная подпись (2). Так как .ZIP файл и находящиеся в нем данные имеют название не совпадающее с номером кадастрового квартала рекомендуем помещать их в папки с номером кадастрового квартала (3).



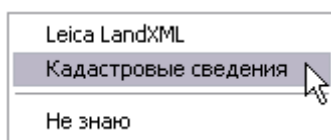
Нажав на кнопку «Импорт» (нижняя кнопка на левой панели инструментов), в появившемся окне «Открыть» выбираем необходимый файл для импорта. Так как формат «\*.SIG» программой не обрабатываются то и файлы с этими расширениями в окне «Открыть» не отображаются:



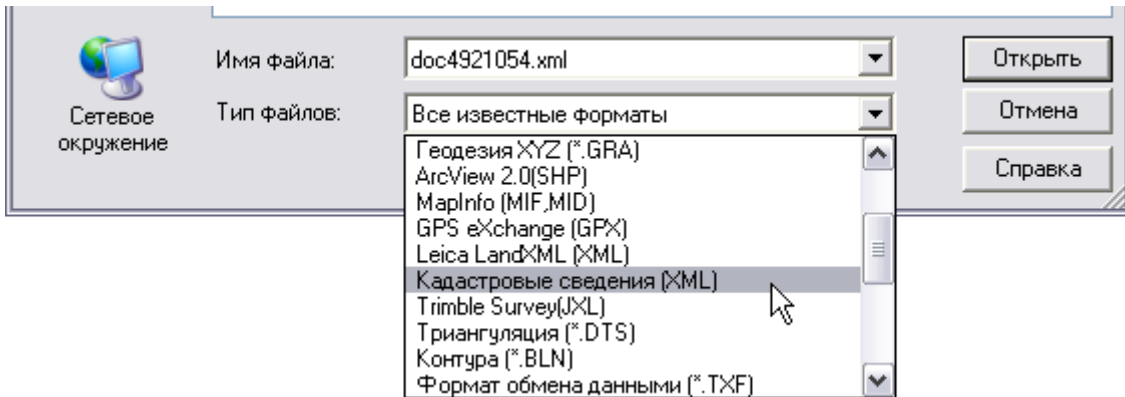
Если Вы не выбрали «Тип файлов:» (как в приведенном примере) то по нажатию кнопки «Открыть» появится следующее сообщение:



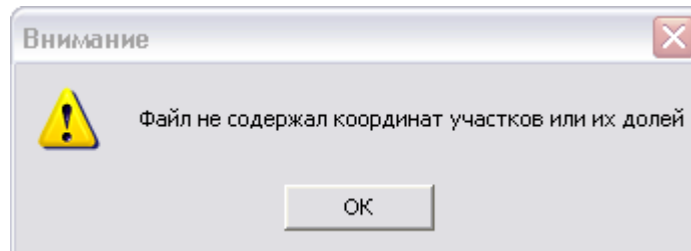
По нажатию кнопки «ОК» откроется окно меню где Вы сможете выбрать необходимый тип файла. В нашем случае «Кадастровые сведения»:



Тип файла можно указать сразу в окне «Открыть» выбрав его из выпадающего меню:

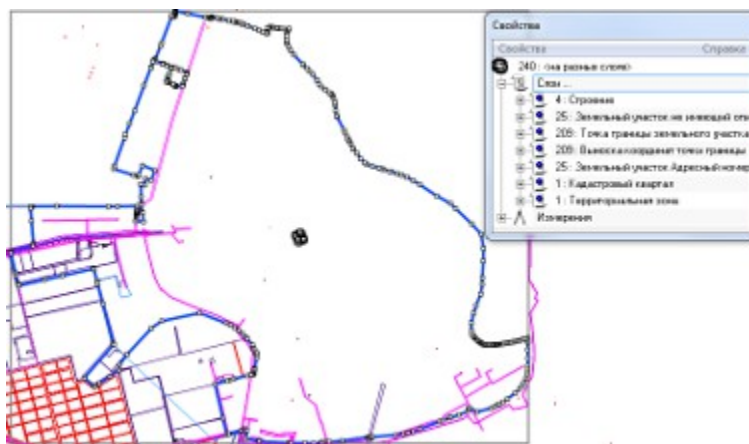


Если в импортируемом файле отсутствует информация о координатах поворотных точек земельных участков, по нажатию кнопки «Открыть» появится следующее сообщение:



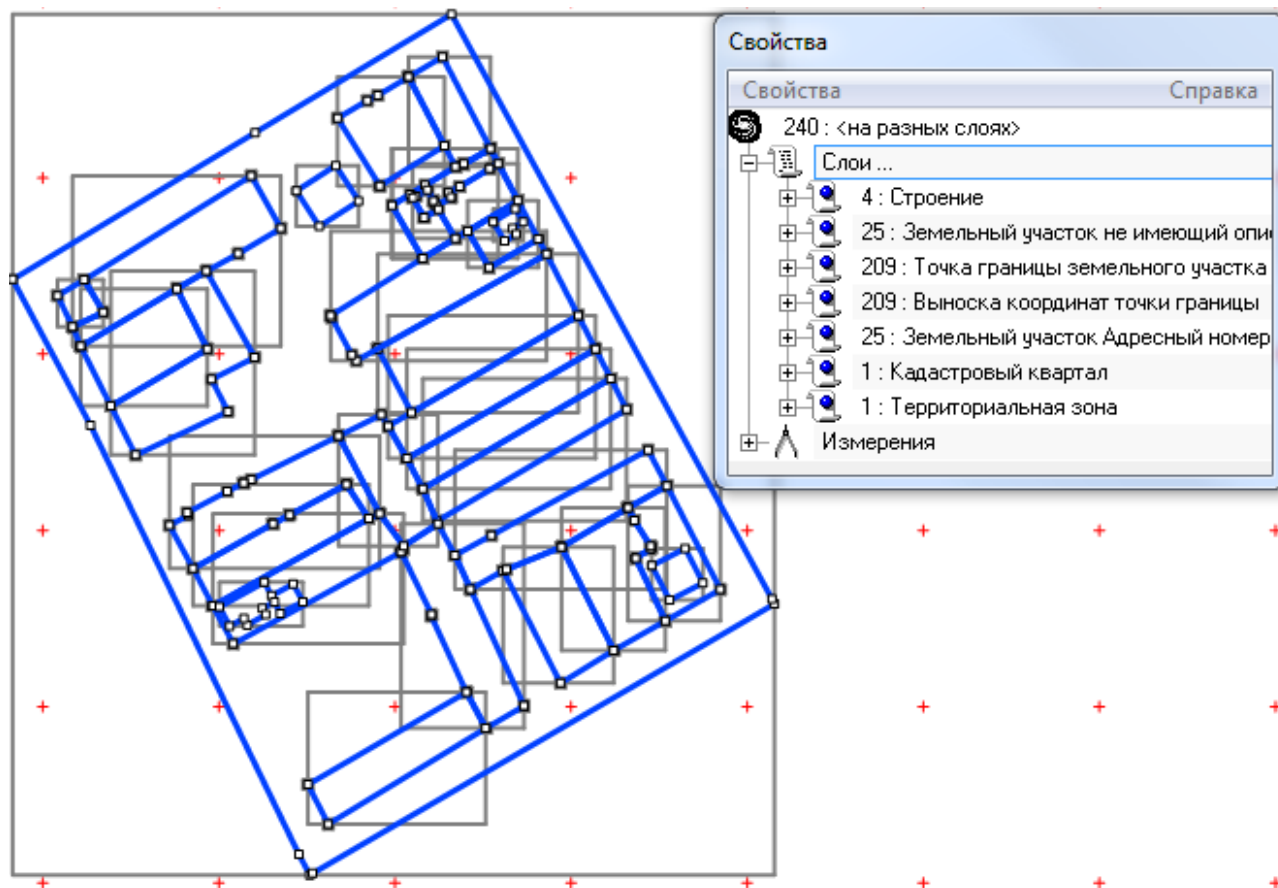
По нажатию кнопки «ОК» сообщение закроется и в базу будут занесены имеющиеся сведения о земельных участках без графики.

Если импортируемый файл содержит сведения о геометрии участков, то по нажатию кнопки «Открыть» графика земельных участков и вся сопутствующая информация будут занесены в базу. При этом окно векторного редактора переместится так, чтобы занесенные объекты находились в центре окна:





В состав сведений кадастрового плана территории входят сведения о строениях находящихся в границах кадастрового квартала и о территориальных зонах.



## 2. Работа в векторном редакторе

Перед формированием нового земельного участка необходимо занести в базу сведения о положении смежных земельных участков ранее поставленных на кадастровый учет.

В сземе расположения ЗУ на КПТ координаты поворотных точек границ земельного участка указываются с точностью до одного метра.

Несмотря на это рекомендуем при формировании границы участка использовать, при необходимости, поворотные точки стоящих на кадастровом учете земельных участков, это упростит дальнейшие работы по формированию межевого плана.



Граница формируемого земельного участка может быть занесена: на основании ранее выполненных геодезических измерений; Линейных промеров на местности; на основании карт, ортофотопланов и спутниковых снимков.

## 2.1. Земельный участок

---

### Комментарий

---

Объект может состоять из одного или нескольких полигонов и иметь несколько контуров.

Подробно о правилах занесения земельного участка смотрите в инструкции «Межевой план»

Объект заносится в режиме **«Редактирование отрезков»** левой панели инструментов. Занесение объекта необходимо начинать с северо-западной точки и вести по часовой стрелке.

Выбрать необходимый конструктор:



### Занесение графики:

---

В приведенном ниже примере земельный участок занесен с использованием границ ранее поставленных на кадастровый учет земельных участков полученных в кадастровом плане территории. Полигон должен быть замкнутым.

Нажав «Enter» или «Пробел», завершаем занесение графики и вызываем диалог конструктора:





Название параметра	Значение параметра	Ед
Кадастровый номер Г	0	Ц€
Обозначение участка	ЗУ1	
Площадь по документам	0.000	Дц
Источник данных	инструментальная съёмка	

OK Cancel

### Параметры конструктора:

*Кадастровый номер Г* или

*Обозначение участка\** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

*Площадь по документам* – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

*Источник данных\** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры.

### Комментарий

Участок выделяется из земель государственной или муниципальной собственности, образуется в результате раздела, слияния или выдела из других участков, кадастрового номера Г у него нет и, соответственно, в поле остается значение «0», а заносится «Обозначение участка»:

«Площадь по документам» при подготовке схемы не заносится так как нет документа в котором она определена и утверждена.

Занесенное значение «Источник данных» влияет на отображение объекта и используется в анализе при подготовке документов:

Заполнив значения, нажимаем **ОК**. В следующем диалоге заносим категорию земель:

Название параметра	Значение параметра	Ед
Категория	земли населенных пунктов	

OK Cancel

- земли населенных пунктов
- земли обороны
- земли особо охраняемых территорий и объектов
- земли промышленности
- земли промышленности, энергетики, транспорта,
- земли радиовещания
- земли связи
- земли сельских населенных пунктов
- земли сельскохозяйственного назначения
- земли телевидения
- земли транспорта



### Параметры конструктора:

---

*Категория\** – выбирается из списка.

Заполнив значения, нажимаем **ОК**. В следующем диалоге заносим вид разрешенного использования:

Название параметра	Значение параметра			Ед
Разрешено использовать	Для индивидуальной жилой застройки			
Разрешено по документам	для размещения и эксплуатации одноэтажного жилого д...			

OK Cancel

### Параметры конструктора:

---

*Разрешено использовать\** – выбирается из списка;

*Разрешено по документам* – выбирается из списка или первый раз заносится с клавиатуры.

### Комментарий

---

При подготовке схемы «Вид разрешенного использования» не установлен. Он появится только после утверждения схемы муниципалитетом.

Поля можно оставить пустыми, или заполнить ожидаемым значением.

При необходимости, при подготовки межевого плана значение можно исправить.

«Разрешено использовать» заполняется только из предлагаемого списка который строго соответствует кодам предлагаемым кадастровой палатой.

Коды присваиваются автоматически и в формах ввода не отображаются.

«Разрешено по документам» заполняется если в предлагаемом списке параметра «Разрешено использовать» отсутствует полностью совпадающее значение с имеющимися в документах на земельный участок.

Если заполнено значение параметра «Разрешено по документам» оно будет отображаться в межевом плане, иначе будет отображаться «Разрешено использовать».

Заполнив значения, нажимаем **ОК**. При правильном вводе, объект заносится в базу и его изображение появляется на экране.



#### Комментарий

---

При занесении земельного участка, автоматически устанавливается связи с имеющимися в базе и попадающими в границы участка строениями. Также устанавливается связь с Кадастровым кварталом, в границах которого он расположился. При совпадении координат (X, Y) с точностью до 0.01 метра узлов заносимого участка, с Точками границы земельного участка, с ними так же устанавливаются отношения.

#### 2.2. Печать схемы расположения ЗУ на КПТ

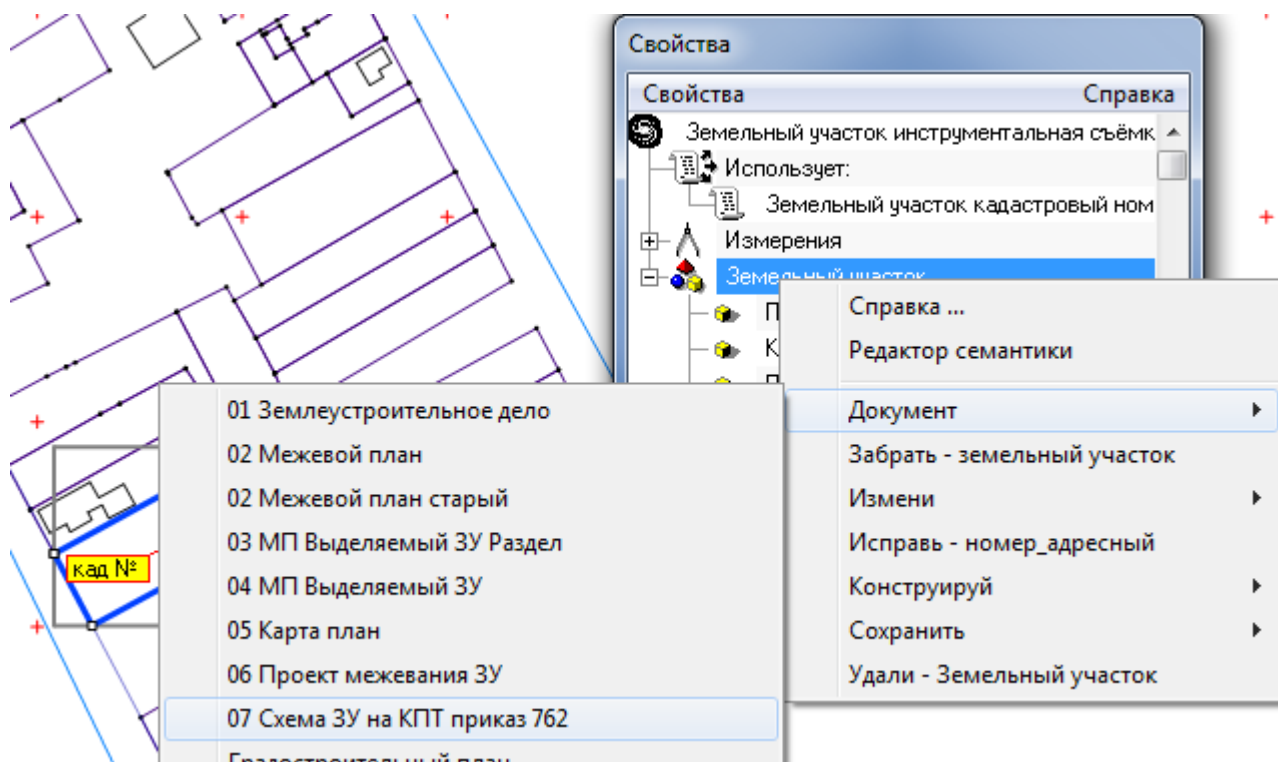
---

#### Комментарий

---

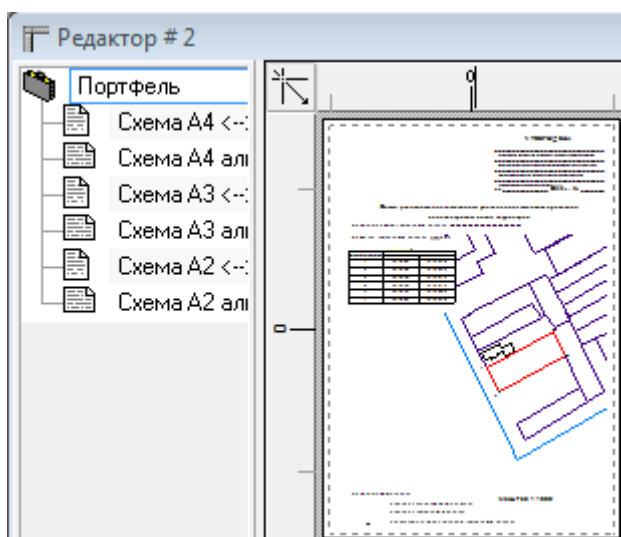
При формировании границ земельного участка не всегда кадастровый план территории выглядит как приведенный выше, где занесено достаточно много земельных участков в кадастровом квартале. Сельские населенные пункты, межселенная территория может не иметь в достаточной близости к формируемому, стоящих на кадастровом учете, земельных участков. В этом случае рекомендуем пользоваться растровой подложкой (планшеты, карты) а при ее отсутствии материалами дистанционного зондирования земли (ресурсы Google или Yandex) загружаемые непосредственно в окно векторного редактора.

Выделив объект в открывшемся окне «Свойства», в контекстном меню выбираем «Документ» => «07 Схема ЗУ на КПТ приказ 762»:



Экран программы разделится на две части и в правой половине откроется «Редактор#2» позволяющий редактировать документ.

Документ представляет из себя одну страницу и в зависимости от размеров участка и выбранного масштаба может быть напечатан на листах формата от А4 до А2 книжной или альбомной ориентации. Расположение и содержание информации можно отредактировать и при необходимости дополнить. Методы работы с документом смотрите в руководстве пользователя.





Распечатав необходимое количество экземпляров передаем их на утверждение в орган местного самоуправления.

Схема ЗУ на КПТ утверждается постановлением Главы муниципалитета, в котором указывается площадь земельного участка, категория земель и территориальная зона в которой он располагается на основании «Правил землепользования и застройки» (ПЗЗ). Так же в постановлении должен быть присвоен адрес формируемому земельному участку.

Отдельным документом, «Декларацией», земельному участку устанавливается вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ.

Получив из муниципалитета утвержденную схему ЗУ на КПТ и соответствующее постановление приступаем к занесению земельного участку дополнительной информации и формированию схемы ЗУ на КПТ в формате .XML

### 2.3. Ввод дополнительной информации

---

#### Комментарий

---

Чтобы не путаться в большом количестве однотипных данных рекомендуем организовать на компьютере жестко структурированное хранение информации. Вариантов может быть сколь угодно много, главное чтобы данные не переплетались и не валялись где не попадя.

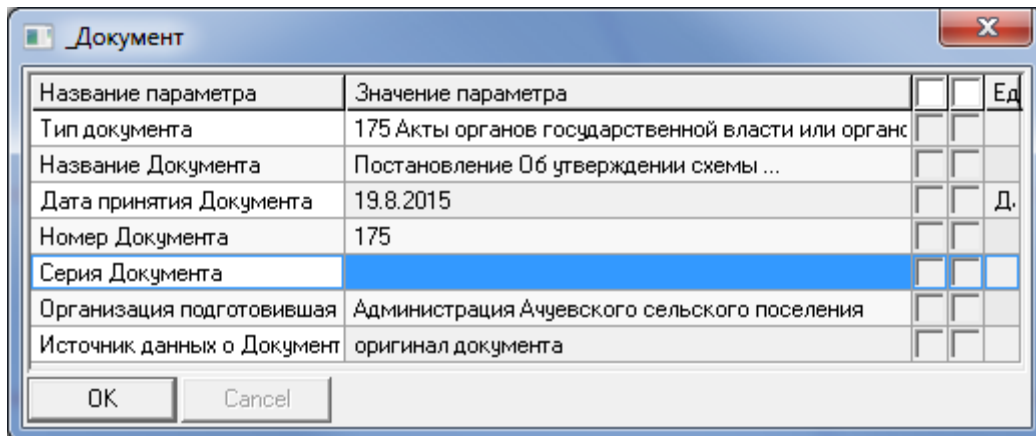
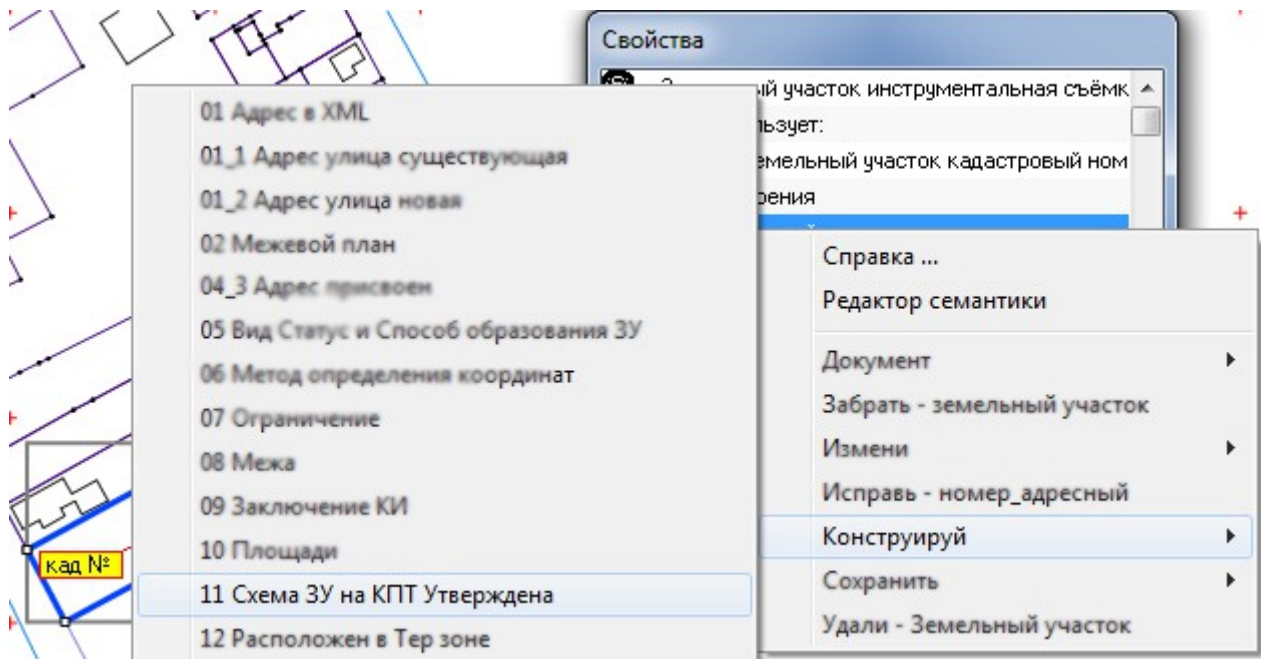
В нашем случае хранилище разделено по районам, внутри районов по населенным пунктам, внутри населенного пункта каждый земельный участок находится в папке с именем содержащем информацию об адресе участка и фамилии заказчика.

Полученную схему и постановление необходимо отсканировать с разрешением 300dpi и сохранить с расширением .PDF в заданной папке.

#### 2.3.1 Ввод Документа утвердившего Схему ЗУ на КПТ

---

Выделив земельный участок в открывшемся окне «Свойства», в контекстном меню выбираем необходимый конструктор:



### Параметры конструктора:

**Тип Документа\*** – выбирается из списка, для постановления муниципалитета «175 Акты органов ...»;

**Название Документа\*** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры.

**Дата принятия Документа\*** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

**Номер Документа\*** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

**Серия Документа** – при наличии выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

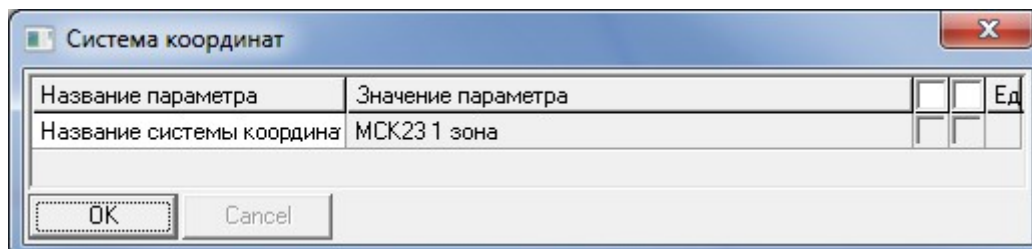
**Организация подготовившая документ\*** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

**Источник данных** – предложено по умолчанию, при необходимости выбирается из списка или заносится с клавиатуры.



## Free Reason Group

Заполнив значения, нажимаем **ОК**. В следующем диалоге заносим систему координат:



### Параметры конструктора:

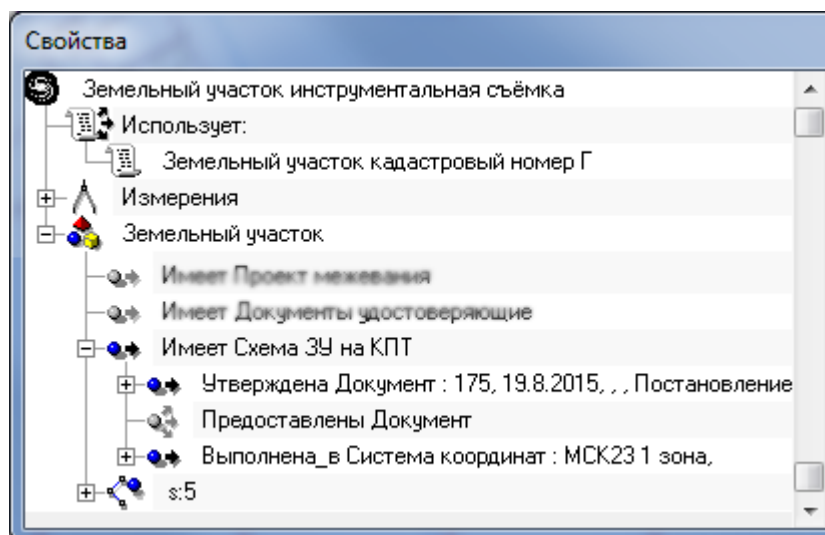
*Название системы координат*\* – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

Заполнив значения, нажимаем **ОК**.

### Комментарий

Данные для заполнения полей конструктора берутся из реквизитов постановления об утверждении схемы. Значение параметра «Название системы координат» должно соответствовать принятому на данной территории обозначению.

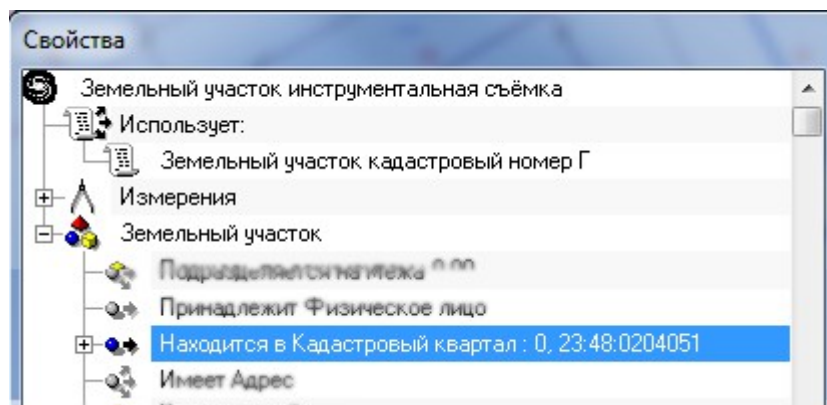
В результате работы конструктора, у земельного участка создается отношение «Имеет Схему ЗУ на КПП» и заполняются связи «Утверждена Документ» и «Выполнена в Система координат».



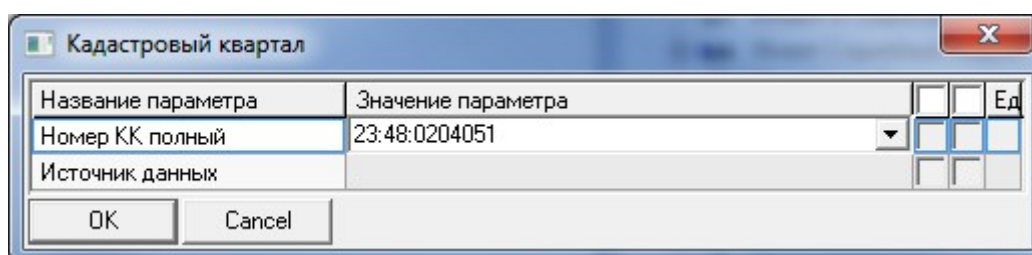
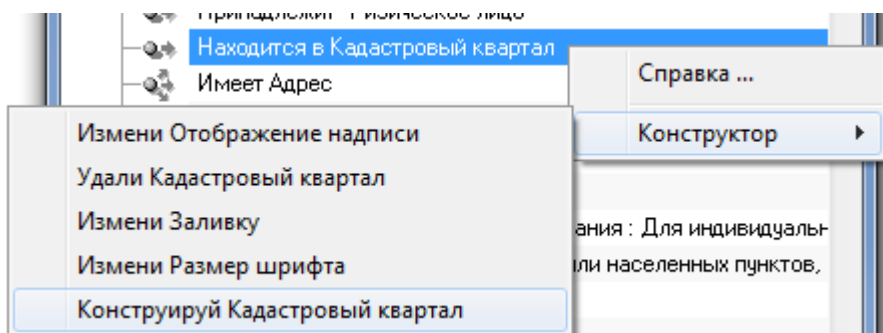
### 2.3.2 Ввод Кадастрового квартала

#### Комментарий

Формируемый участок должен быть связан с кадастровым кварталом, значок ссылки должен быть синим и в строке отображаться номер кадастрового квартала:



Если по какой то причине ссылка не активна (серого цвета), необходимо установить отношение с кадастровым кварталом вручную. Для этого по правой кнопке мыши на ссылке «Находится в Кадастровый квартал» в контекстном меню выбираем «Конструктор»=>«Конструируй Кадастровый квартал»:



### Параметры конструктора:

**Номер КК полный\*** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

**Источник данных** – при необходимости выбирается из списка или заносится с клавиатуры.

Заполнив значения, нажимаем **ОК**.

### Комментарий

При правильном занесении данных отношение «Находится в Кадастровый квартал» становится активным.

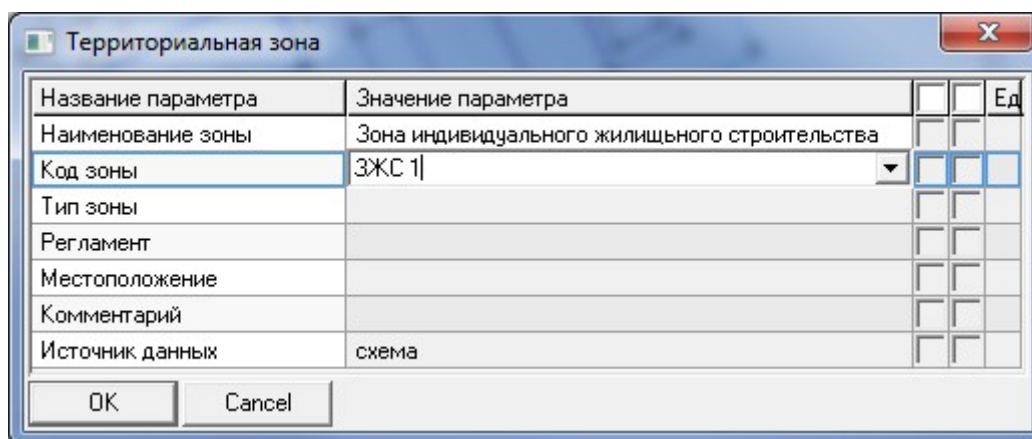
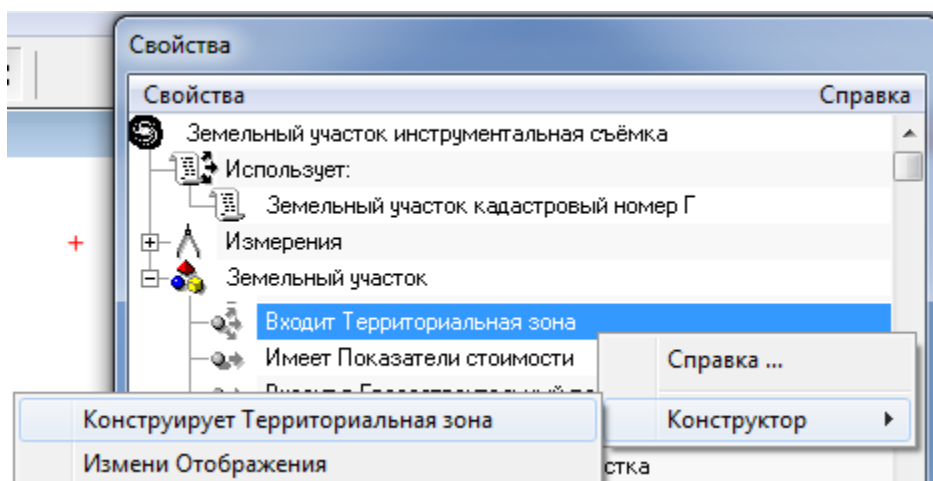




### 2.3.3 Ввод Территориальной зоны

#### Комментарий

Сведений о территориальной зоне берутся из текста постановления об утверждении схемы. Для занесения информации о территориальной зоне в окне «Свойства» на ссылке «Входит Территориальная зона» по правой кнопке мыши вызываем конструктор «Конструирует Территориальная зона»:



#### Параметры конструктора:

**Наименование зоны\*** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

**Код зоны** – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

**Тип зоны** – при наличии выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

**Регламент** – при наличии выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

**Местоположение** – при наличии выбирается из списка или заносится с клавиатуры;



*Комментарий* – выбирается из списка или заносится с клавиатуры;

*Источник данных* – предложено по умолчанию, при необходимости выбирается из списка или заносится с клавиатуры.

Заполнив значения, нажимаем **ОК**.

## Комментарий

Параметры *Тип зон, Регламент, Местоположение, Комментарий* при подготовки Схемы расположения ЗУ на КПТ не используются и могут не заполняться.

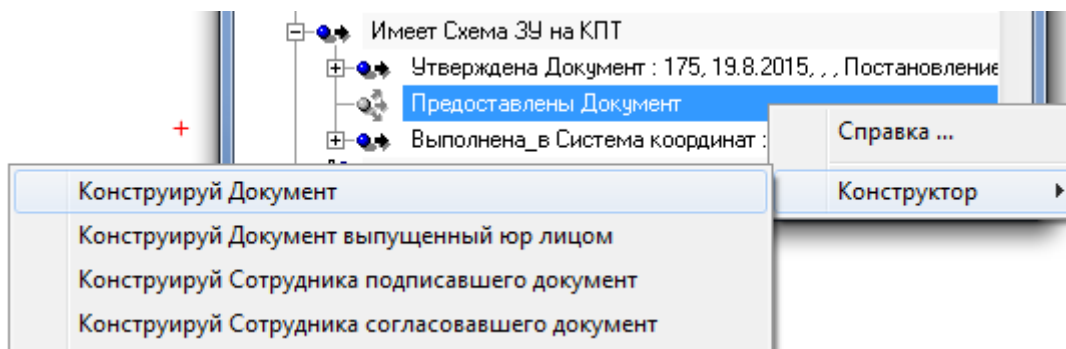
Параметр *Код зоны* при подготовке Схемы используется но в ряде случаев отсутствует в ПЗЗ, при наличии значения, поле необходимо заполнить.

При правильном занесении данных отношение «Входит Территориальная зона» становится активным.

## 2.3.4 Ввод Данных о прикрепленных документах

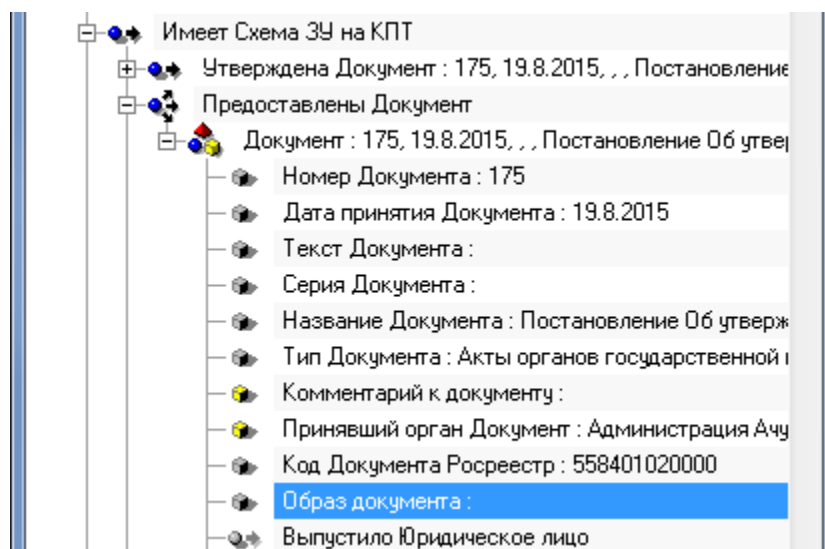
### Комментарий

К формируемому .XML файлу схемы расположения ЗУ на КПТ должны быть прикреплены сканы схемы и постановления, а так же могут быть прикреплены иные документы. Для занесения информации о документах и установления связи с их образами в окне «Свойства» на ссылке «Имеет Схема ЗУ на КПТ»=> «Предоставлены Документ» по правой кнопке мыши вызываем конструктор «Конструируй Документ»:

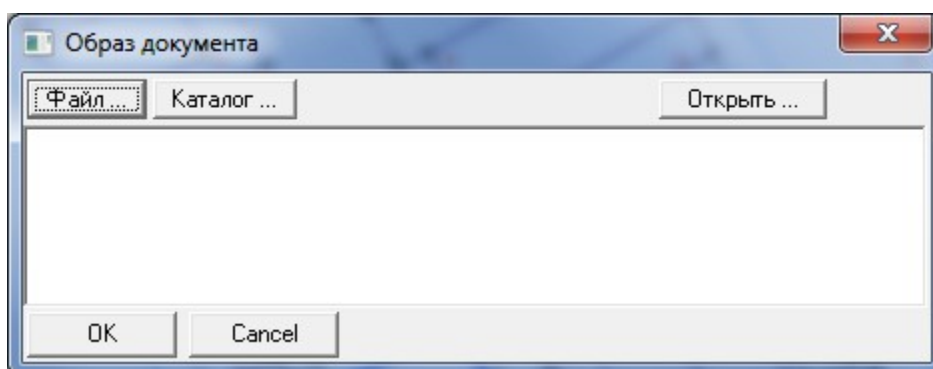


Последовательно заносим данные о Постановлении, о Схеме расположения ЗУ на КПТ, Декларации и иных документах. Последовательность действий подробно описана в пункте **2.3.1.** настоящего руководства.

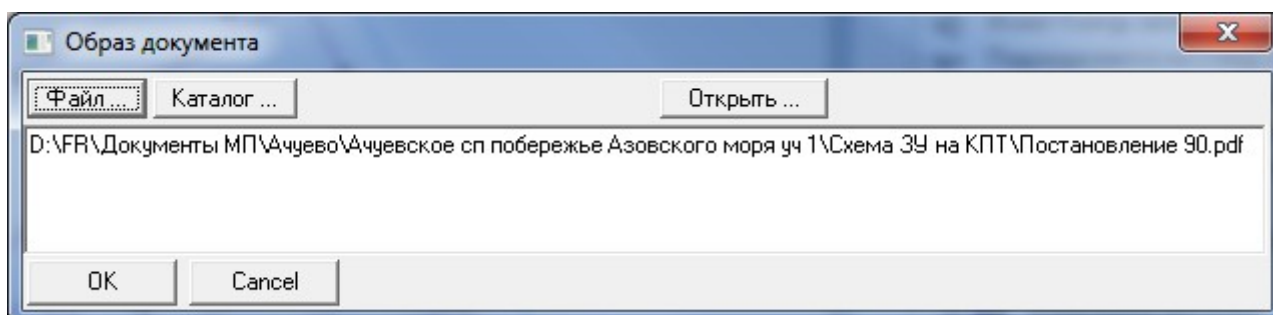
После занесения семантики о прикрепляемых документах необходимо установить ссылку на образ документа. Для этого в в окне «Свойства» на ссылке «Имеет Схема ЗУ на КПТ»=> «Предоставлены Документ» открываем список прикрепленных документов, открываем список параметров документа:



на параметре «Образ документа» по правой кнопке мыши вызываем окно поиска необходимого файла:



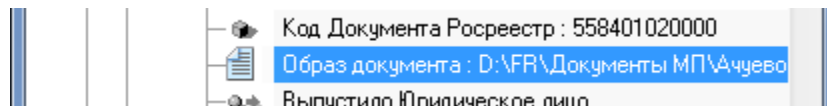
Нажав на кнопку «Файл...» в открывшемся окне «Открыть» выбираем необходимый файл и нажимаем кнопку «Открыть». Абсолютный путь к месту расположения файла с образом документа будет прописан в окне:



Нажав на кнопку «ОК» закрываем окно.



При правильном занесении ссылки на документ, значок поменяется с кубика на листок, а в значении параметра будет записан путь к файлу:



После установления связи с документом нельзя его перемещать в новое место. Не найдя файл по ссылке программа не сможет сформировать правильный документ схемы ЗУ на КПТ.

### 2.3.5 Ввод Адреса

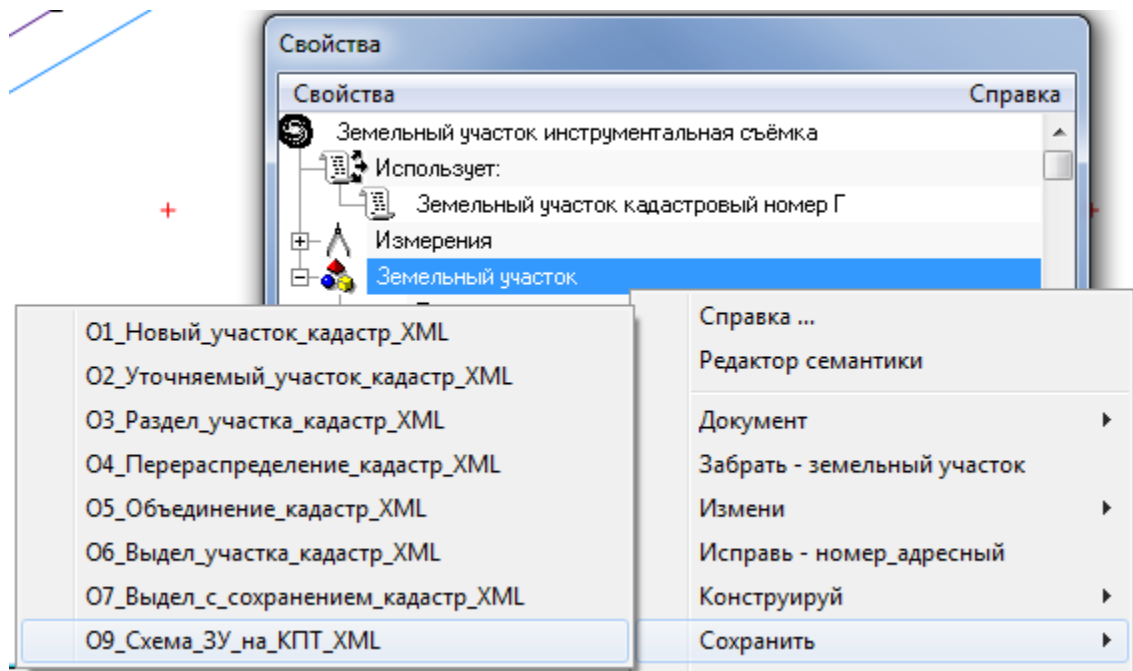
#### Комментарий

Ввод адреса подробно описан в инструкции «Межевой план»

### 2.4. Формирование XML схемы расположения ЗУ на КПТ

#### Комментарий

После выполнения всех предыдущих процедур остается сформировать выходной файл. Для этого в окне «Свойства» в контекстном меню выбираем «Сохранить»=> «09\_Схема\_ЗУ\_на\_КПТ»:

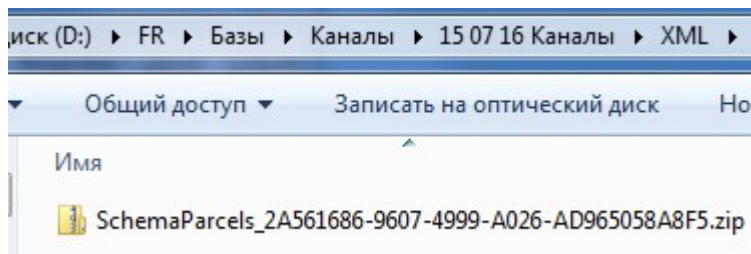




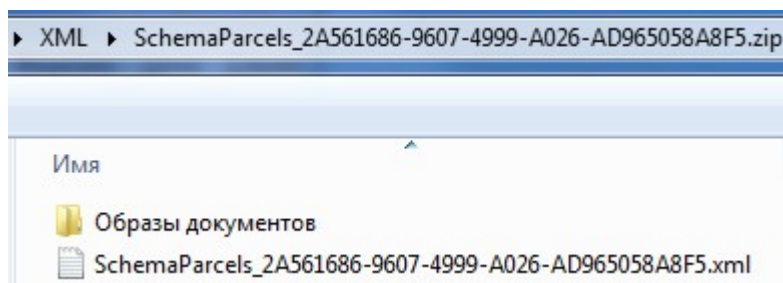
## Free Reason Group

---

Если все сделано правильно откроется папка XML находящаяся в папке с файлами базы и в ней будет находиться .ZIP файл



содержащий внутри себя папку «Образы документов» и непосредственно .XML файл:



Файлы из папки «Образы документов» и .XML файл необходимо подписать усиленной электронной подписью муниципалитета принявшего постановление об утверждении схемы. Файлы электронной подписи необходимо занести в .ZIP файл рядом с подписанными ими документами. После этого схема прикрепляется в межевом плане как Дополнительный документ, но не подписывается кадастровым инженером, так как все файлы внутри .ZIP контейнера уже подписаны муниципалитетом.