

Как определить границы земельного участка по кадастровому номеру?



Очень часто гражданам требуется быстро узнать информацию о реальном положении границ участков, сравнить их с фактическими. Для этого можно применять специальные ресурсы в интернете, программы и приложения для смартфонов.

Как получить кадастровую выписку на земельный участок

Чтобы определить местоположение земельных участков, используйте возможности сервиса ФИР ГКН, применяя координаты земельных участков, имеющих в кадастре. Для этого надо по кадастровым номерам запросить электронные документы – кадастровые выписки на эти земельные участки.

В результате запроса получаете файл для печати – в программе изображен значком принтера, и электронный документ формата .xml, который в программе изображен значком пустого документа с загнутым внутрь правым верхним углом.

При открытии файла для печати путем двойного клика мышкой по значку увидите документ кадастровой выписки, составленный с помощью федерального информационного ресурса. Если пролистать документ вниз, можно увидеть указанные в тексте координаты земельного участка.

В выписке на земельный участок с конкретным кадастровым номером можете обнаружить информацию о том, что граница земельного участка может быть не установлена.

Эти сведения можете получить из пункта «Особые отметки» в тексте кадастровой выписки. В таком случае указанная выписка не содержит координат земельного участка.

Отобразить такой земельный участок на публичной кадастровой карте не представляется возможным.

Рассмотрите с помощью программы ФИР ГКН два участка, которые имеют установленные границы, чтобы можно было отобразить эти участки на карте для определения границ. Для этого необходимо скачать оба электронных документа в формате .xml, которые отражают данные земельных участков.

Скачанные документы будут представлены в виде архива файлов. Чтобы удобнее было работать с ними, необходимо распаковать их. После распаковки документов их можно будет открыть с помощью программы геокалькулятора Росреестра.

Далее необходимо в программе геокалькулятора установить систему координат. Для этого необходимо посмотреть в кадастровом документе, какая обозначена система координат. Для этого откройте выписку и найдите строку № 14.

Далее, в левой части всплывающего окна установите исходную систему координат, которая обозначена в кадастре. При этом если в системах координат после нажатия кнопки меню для синхронизации координат не найдена требуемая система координат, воспользуйтесь файлом проекции, в который внесены параметры системы координат.

Для этого необходимо открыть файл проекции, созданный в формате prj, который расположен в корневой папке с установочным файлом программы геокалькулятор.

После загрузки существующих систем координат из указанного файла выберите необходимую в данном случае систему координат. При выборе необходимой системы из списка необходимо будет присвоить название этой системе координат. Чаще всего в качестве названия применяется официальное наименование системы

координат, чтобы не путаться.

Затем, в левой части программы геокалькулятора выбираете требуемую систему координат, далее, обязательно выбираете в графе «Датум» элемент Pułkovo 1942(ГОСТ). Затем подтверждаете настройки нажатием кнопки «Выбрать».

Указанные выше параметры применяются для точного позиционирования участка земли на местности. При таких настройках ошибка в координатах сводится к минимальным показателям допустимой погрешности.

Далее, в левой части окна выбираете систему координат со следующими настройками:

- В графе «Группа» устанавливаете параметр общеземной системы координат «Широта\долгота»;
- Система – WGS84 (Широта\Долгота);
- Калибровка – этот параметр не меняется;
- Датум – WGS84.

Далее, выбираете в правом окне в графе конвертирования файлов в указанный формат файл с расширением .grx.

Затем установите галочки напротив следующих опций:

- Создавать точки;
- Создавать имена участников, как точки;
- Создавать треки.

Другие опции не включать.

После выставления необходимых параметров в окнах предварительной настройки слева внизу нажмите на кнопку для начала процесса конвертации. В результате указанных действий справа в окне с информацией будут отображены 2 файла, переведенные в формат треков. Такие файлы могут быть открыты в различных программах, однако, открывайте их в программе «SAS. Планета».

Плюс этой программы в удобстве использования информации и наглядности, кроме этого, программа общедоступна и бесплатна для применения.

Для этого открывайте файлы треков путем запуска их через указанную программу. В открытом окне с параметрами импорта файлов в строке «Категория» укажите кадастровый номер участка земли. После внесения данных о номере кадастрового регистрационного учета нажмите «Начать», затем, всплывающее окно информации закрывайте нажатием на кнопку «Yes».

В результате совершения правильных действий на экране будут видны координаты границ участков земли, которые изображены в виде красных линий с указанными контрольными точками.

Имейте в виду: при конвертации контрольных точек можно выбрать свойства каждой точки и посмотреть координаты долготы и широты, если выбрана система координат с названием «Географические». Такие данные удобно применять для обнаружения объекта с помощью навигаторов различных типов.

Рассмотрите еще одну уникальную возможность программы. Для этого нужно получить сведения о проверке КПТ и узнать специальный номер. С применением полученной информации можно узнать сведения о кадастровых номерах участка, которые в разное время были ему присвоены.

Запросите сведения с помощью инструмента «Выписка. Список кадастровых номеров», затем скачайте предоставленные файлы, которые будут отображены в графе результатов поиска. Далее, скачайте файлы в виде папок со значком «i» после загрузки выделите их, правой кнопкой мыши вызовите контекстное меню, затем с помощью распаковщика извлеките данные в текущую папку.

Скопируйте распакованные файлы, откройте программу геокалькулятор и нажмите кнопку «Добавить файлы в список», затем вставьте (или переместите) выбранные файлы. Затем, после появления списка файлов с расширением .xml слева, нажмите кнопку слева внизу «Начать конвертацию». После этого справа в

окне появится список конвертированных файлов с расширением .grx.

Далее, откройте в меню программы SAS. Планета раздел «Операции», затем выберите элемент меню «Открыть», выберите полученные файлы после конвертации. Нажмите «Открыть» для получения результата. Далее, в меню параметров импорта в строку о категории введите кадастровый номер.

После осуществления указанных действий на экране будет видна публичная кадастровая карта с обозначенными границами участков, сведения о которых введены в программу. При этом сведения, полученные таким способом, являются максимально обновленными.

Кроме этого, допустимо использовать отдельную функциональную особенность публичной кадастровой карты. Выберите в меню программы SAS. Планета раздел «Карты», далее выберите пункт меню с названием ФГИС ТП.

Затем во всплывающем окне подменю выберите пункт ПЗЗ интересующего муниципального образования. Таким образом, можете сравнить данные по границам участков с данными, внесенными в кадастр на основании правил землепользования.

Таким способом можете определить, соответствует ли участок нормам.

Как определить границы земельного участка с помощью навигационного приложения Android

Для поиска границ земельного участка примените смартфон с доступом в интернет. Скачайте программу OSMAnd, которая является навигационным приложением, работающим на смартфонах на Андроиде. Это приложение позволяет загружать различные треки, контрольные точки, оффлайн карты.

Загрузите кадастровый план территории, заранее подготовленный в формате файла трекера. Выберите файлы с расширением .grx на смартфоне, которые заранее должны быть загружены, откройте такие файлы с помощью геокалькулятора Росреестра.

На экране будут отображены кадастровые номера участков в виде меток, которые видны как красные кружки с изображением звезды внутри. Оранжевым цветом выделены границы земельных участков, которые загружаются из файлов-трекеров.

Указанная карта содержит снимки со спутника, используемые компанией «Яндекс» с учетом правил застройки и землепользования.

Открыв приложение, введите в строку поиска кадастровый номер участка земли. Для детального изучения навигации до участка ставьте маркер. Затем из места нахождения в данный момент постройте путь до маркера. Когда программа запросит разрешение применять построенный маршрут в качестве навигационного пути для поездки в указанное место, подтвердите запрос.

Учтите, что встроенный в приложение маршрутизатор предложит построить путь до заданной точки по границам участков, расположенных на пути. От этой опции необходимо отказаться сразу.

После того, как на экране смартфона увидите, что достигли необходимой точки, загрузите межевой план. Учтите, что план заранее должен быть конвертирован в формат трека из файла .xml в файл .grx с помощью программы геокалькулятора Росреестра. В результате проведенного действия увидите границы участков в соответствии с межевым планом. Границы межевых зон на экране будут отображены синим цветом.

Тексты, линии, условные обозначения, метки могут быть заранее конвертированы в треки и применены в геокалькуляторе Росреестра. Для этого необходимо сохранить файлы формат .dfx и затем конвертировать в файл типа .gps. Учтите, что все данные .dfx файлов сохраняются, включая личные данные, которые были

внесены в документ в отношении владельцев участка.

Далее сопоставьте сведения из кадастра с данными, полученными с помощью GPS.

Для этого возьмите в руки смартфон с включенным навигатором GPS и пройдите вдоль реальных границ участка земли, а на экране сравнивайте с положением зафиксированных границ. Для более точного определения границ установите метки по углам участка, находясь непосредственно со смартфоном в этих точках на местности.

Итогом бывает обнаружение смещения с погрешностью до 5 – 7 метров. После конвертации файлов маркеры могут быть смещены от их реального местоположения, что повлияет на составление схем ЗУ на КПТ.

Как сделать файлы треков для определения границ земельного участка

Внимательно изучите способ создания файла-трека:

- Для этого открываете геокалькулятор Росреестра и вносите данные, как уже указывалось выше по тексту, выбирая основную систему координат, которая используется для осуществления кадастрового учета ЗУ;
- Далее выберите «Широту/Долготу», систему WGS84. Далее, выберите файл кадастрового плана территории, добавьте его с помощью специальной кнопки слева снизу. Формат такого файла имеет расширение .dxf. Туда же добавьте файл межевого плана;
- Справа в окне выберите тип файлов, в которые необходимо конвертировать исходные данные. Выберите файл формата .gps.

Уберите галочку с пункта «Создать точки» и «Создать маршруты».

Только потом нажимайте кнопку для начала конвертации.

На этом создание файлов треков закончено.