

База даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи України

Лізунова А.П.

Україна, Київ, Київський національний університет будівництва і архітектури

В статті представлені вимоги до організації бази даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи та модель самої бази даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи України

На сьогоднішній день створюються автоматизовані кадастрові системи, але вони не є єдиними для ведення кадастру та функцій реєстрації, мають безсистемний характер та не базуються на єдиних уніфікованих моделях баз даних та форматах передачі та обміну даними [1]. Створення в Україні інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи забезпечить ведення однієї системи реєстрації замість ведення двох паралельних систем.

База даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи повинна містити дані про технічні характеристики земельних ділянок, а також інформацію про права власності і користування, про обмеження і обтяження щодо розпорядження та користування земельною ділянкою.

Встановлено наступні вимоги до Баз даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи :

- використання геореляційних моделей баз даних, які дозволять поєднати атрибутивні та просторові дані в єдиній системі;
- формати представлення даних повинні бути придатними для їх інтеграції у ГІС-середовище;
- структура бази даних повинна мати відкриту модульну архітектуру, яка б відповідала структурі Державного земельного кадастру;
- використання єдиної системи кадастрових номерів земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна;
- при створенні бази даних повинна використовуватись єдина система класифікаторів, довідників, назв і термінів, яка дозволить уникнути плутанини та помилок при формуванні бази даних;
- для всіх атрибутів бази даних повинні бути визначені домени допустимих значень і на програмному рівні повинен здійснюватись лексемний, синтаксичний та семантичний контроль достовірності їх заповнення;
- надійна захищеність від несанкціонованого доступу на всіх рівнях роботи;
- забезпечення ефективного та зручного доступу до бази даних;
- можливість одночасного доступу для паралельної обробки даних;

- відповідність вимогам клієнт-серверної технології як у межах локальних комп'ютерних мереж окремого кадастрово-реєстраційного офісу, так і в межах територіально розповсюджених корпоративних комп'ютерних мереж із реалізацією можливостей віддаленого доступу до баз даних, включаючи глобальну мережу Internet;
- можливість поповнювати дані за допомогою різних технологій, таких як експорт даних з GPS-приймачів, сканерів, ГІС та інші;
- картографічна компонента повинна вмішувати електронні варіанти індексних кадастрових карт, чергових кадастрових планів, кадастрових планів конкретних земельних ділянок;
- кількість атрибутів, що входять до складу бази даних, повинна бути мінімальною для забезпечення мінімізації витрат на збір даних, адміністрування баз даних та на їх програмно-апаратну підтримку, а також в повній мірі забезпечувати реалізацію всіх функцій по веденню кадастру та реєстрації прав;
- склад бази даних повинен бути достатнім для забезпечення необхідною інформацією інших автоматизованих кадастрових та інформаційних систем, які базуються на просторовій інформації.

Вдосконалена модель бази даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи повинна виглядати наступним чином (рис. 1).



Рис. 1. Структура бази даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи.

Інтегрована кадастрово-реєстраційна система на логічному рівні представлення інформації включає такі реєстри [2]: реєстри об'єктів нерухомого майна, реєстр

власників та користувачів, реєстр речових прав та їх обмежень, реєстр правовстановлюючих документів, реєстр територіальних зон, допоміжні реєстри, картографічні дані та кадастрово-реєстраційну справу.

До реєстрів об'єктів нерухомого майна входять реєстр земельних ділянок, реєстр будівель, споруд та їх частин та реєстр майнових комплексів (рис. 2).

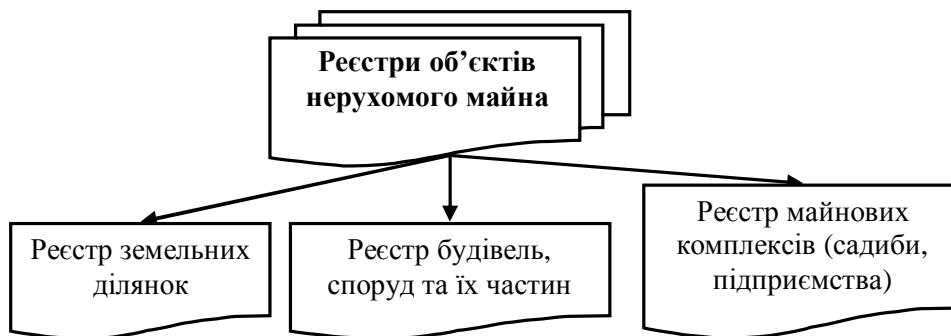


Рис. 2. Складові частини реєстрів об'єктів нерухомого майна Баз даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи.

Ключовим атрибутом для реєстрів об'єктів нерухомого майна є кадастровий номер земельної ділянки. В даних реєстрах зосереджена вся необхідна інформація по опису земельних ділянок, будівель, споруд та їх частин і майнових комплексів.

До складу картографічних даних відносяться індексні карти, кадастрові плани та тематичні кадастрові карти (рис. 3).

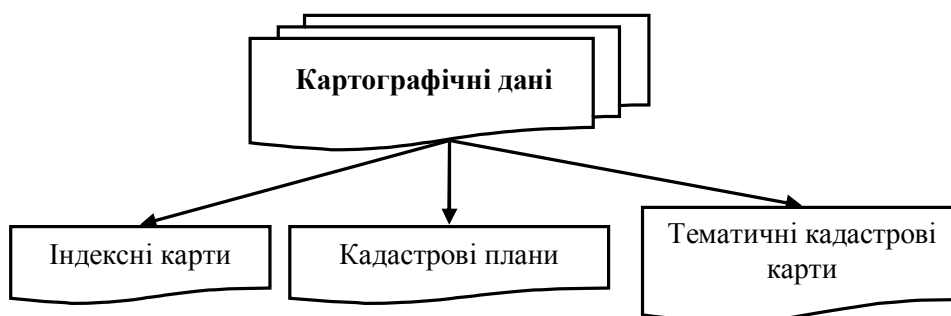


Рис. 3. Складові картографічних даних Баз даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи.

В реєстрі власників та користувачів земельних ділянок зосереджена інформація про фізичних та юридичних осіб, які є власниками та користувачами земельних ділянок.

В реєстрі правовстановлюючих документів міститься інформація про державні акти на право власності та постійного користування, договори оренди, договори іпотеки та застави, договори купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування, договори про встановлення сервітуту та інші правові документи, що встановлюють обмеження, обтяження та заборони щодо використання та розпорядження земельними ділянками. В

реєстрі правових документів підлягають обліку не самі права на земельну ділянку, тобто не зміст правового документа, а тільки основні реквізити документа та місце зберігання його копії на паперових чи електронних носіях.

В реєстрі прав та обмежень зосереджена інформація про права власності та тип права на земельні ділянки, включаючи право оренди, забудови, іпотеки, а також сервітути, заборони, обмеження та обтяження щодо розпорядження земельною ділянкою та її використання. В реєстрі прав на земельну ділянку міститься інформація про всі права на земельну ділянку, при цьому інформація про кожний вид права базується на інформації про відповідний правовий документ у реєстрі правових документів.

Допоміжні реєстри бази даних складають реєстр заяв на реєстрацію та реєстр запитів на інформаційні послуги.

В реєстрі територіальних зон міститься інформація про територіальні зони, в яких знаходяться об'єкти нерухомого майна.

База даних інтегрованої кадастрово-реєстраційної системи повинна містити велику кількість інформації, яка зосереджена в декількох реєстрах. Головною задачею створення такої системи є врахування усієї необхідної інформації, встановлення зв'язків між атрибутами системи та забезпечення правильного функціонування всієї системи, в тому числі забезпечення її надійного захисту.

Перелік посилань

1. Лихогруд М.Г. Автоматизована система державного земельного кадастру України (концепція створення) // Інженерна геодезія. – К: КНУБА, 2001. -№45. –С.123-141.
2. Лізунова А.П. Формування бази даних кадастрово-реєстраційної системи // Містобудування та територіальне планування. – К: КНУБА, 2005. -№22. –С.161-165.