| | |
|---|---|
| Слаг<br>Любое слово латиницей: journal.tinkoff.ru/_____.<br>Нельзя использовать «_», только «-» | nspd |
| Автор<br>Имя, подпись и ссылка на фото | Геннадий Савинов<br>эксперт по загородной недвижимости |
| Профиль автора на сайте Т—Ж<br>Если профиля нет, залогиньтесь на сайте через любую соцсеть или телефон / эл. почту | https://t-j.ru/user1185935 |
| Био автора<br>Если био нет, опишите ваши регалии и экспертизу: где учились, есть ли степень, где работаете. Лимит био — 255 символов, но лучше меньше<br>Форма для редактора | Уже есть. |
| Редакция<br>Одна или несколько. Заполняет редактор | Недвижимость |
| Теги<br>Заполняет редактор<br>Посмотреть существующие | земля, загородный дом, сделки с недвижимостью |
| **Основной поток*** и доп. потоки<br>Основной поток будет виден в шапке статьи<br>Посмотреть существующие<br>Заполняет редактор | **Дачи и загородные дома**,<br>Аренда, покупка и продажа |
| Метазаголовок<br>Заполняет seo-коллега тематической редакции | НСПД: что это, как войти, как работает, как пользоваться |
| Метаописание<br>Заполняет seo-коллега тематической редакции | Что такое национальная система пространственных данных (НСПД) и какие данные там содержатся. Как войти и как работать с НСПД. Какие есть проблемы НСПД. |
| Шаги<br>Если в статье есть пошаговое руководство | |
| ОГ-картинка<br>Заголовок на картинке в соцсетях. Если на картинке должна быть бирка, укажите ее в квадратных скобках перед текстом, например, [Изумительные истории] | Что такое НСПД и как она поможет в купле-продаже недвижимости |
| ОГ-заголовок<br>Заголовок, который отображается при шере в соцсети. Хорошо, если не дублирует ОГ-картинку | Как работать с национальной системой пространственных данных |
| ОГ-описание<br>Подзаголовок, который отображается при шере в соцсети. Хорошо, если уточняет ОГ-заголовок | И что случилось с кадастровой картой |
| Вопрос к читателям в комментариях | Уже пользовались НСПД? Как впечатления? |
| Опрос в конце статьи или анкета<br>Руководство по опросам<br>Заполняет редактор | |
| Краткое описание (выдержка) | |

| | |
|---|---|
| Для статей с потоком: «Экономика», «Инвестразборы», «Новости для инвесторов», «Инвест-дайджест». Для остальных не обязательно | |
| Изображения<br>Ссылка на любое облачное хранилище с исходниками фотографий, скринов и графиков | https://disk.yandex.ru/d/IYl0ZvZw-el_Kw<br>https://cloud.mail.ru/public/DMGc/xC48CYuEt |
| Шер для соцсетей<br>Подводка для постов в соцсетях. Заполняем по желанию | |
| Скрыть статью<br>Заполняет шефред темредакции или формата | нет |

# Как работать с национальной системой пространственных данных

## И что теперь с публичной кадастровой картой

Фотография – urbancow / Getty Images

### С 2024 года публичная кадастровая карта, ПКК, Росреестра перестала работать.

На ее место пришла национальная система пространственных данных, НСПД. Она требуется покупателям и продавцам недвижимости, риелторам и юристам, особенно если речь идет о сделке с землей.

В системе проверяют границы участков, ограничения застройки и смотрят, совпадает ли информация в документах с тем, что на карте. Все это помогает избежать ошибок и мошенничества, сторговать выгодную цену и просто успокоиться.

В статье расскажу, как работать с НСПД, покажу на скриншотах основную функциональность и обозначу проблемы, которые пока не решены. Если вам некогда разбираться и нужно срочно проверить объект, переходите сразу в раздел «Короткая инструкция, как пользоваться НСПД новичку».

Что вы узнаете


Как войти в НСПД
Выбор основы карты
Как работает поиск земельных участков
Как работать со слоями
Слои папки «Единицы кадастрового деления»
Слои папки «Административные границы»
Слои папки «Земельные участки»
Слои папки «Объекты капитального строительства»
Слои папки «Комплексы объектов»
Слои папки «Зоны с особыми условиями использования территории»
Слои папки «Зонирование и планирование территорий».
Слои папки «Природные территории»
Слои папки «Зоны социального, экономического развития»
Слои папки «Территории объектов культурного наследия»
Слои папки «Иные территории»
Слои папки «Тепловые карты»
Дополнительные функции
Короткая инструкция, как пользоваться НСПД новичку
Выводы


# Как войти в НСПД

Официальный адрес системы — nspd.gov.ru. Но с любого поисковика можно перейти по запросу «НСПД» или «ПКК Росреестр». При запросе «ПКК Росреестр» сразу произойдет переход на страницу «Публичная кадастровая карта» портала, а сам он будет называться иначе — геоинформационным порталом. Это нормально.

Главная страница портала — ПД НСПД, где ПД — это портал данных. Кроме кадастровой карты на НСПД есть еще разделы «Сервисы», «Карты» и «Фонд данных ГКО», где под ГКО подразумевается государственная кадастровая оценка. Приготовьтесь, что при работе с порталом будет много аббревиатур, которые понятны только специалистам, хотя ресурс вроде бы позиционируется как публичный. Кроме того, у НСПД нет ни текстовых инструкций, ни видео с объяснениями, как пользоваться порталом, так что осваивать все надо методом тыка.

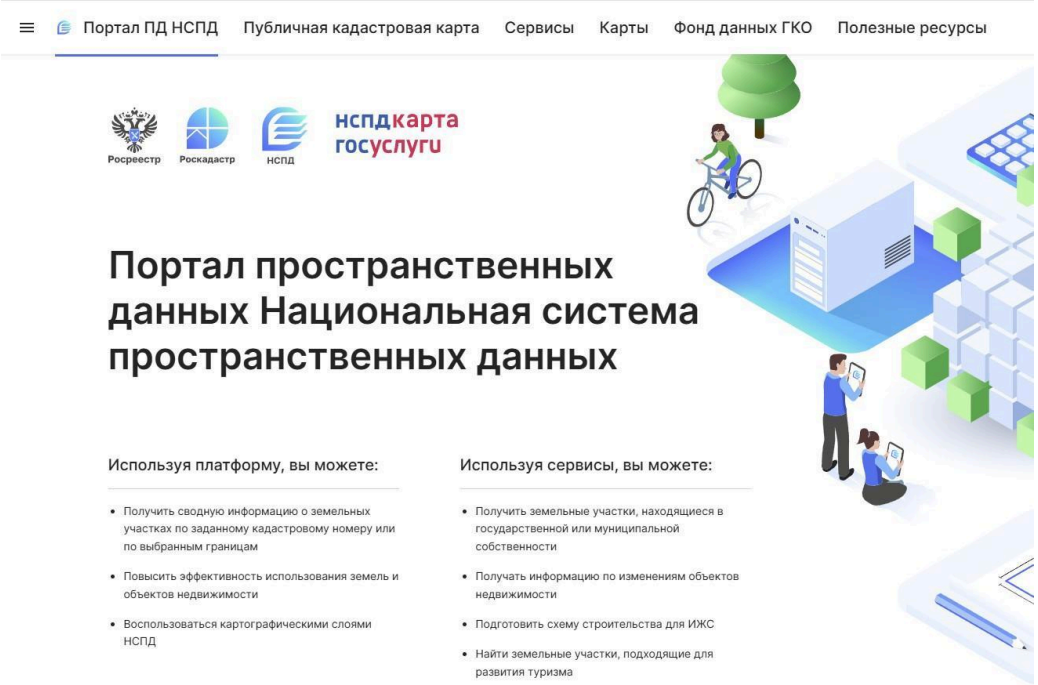
В этой статье я буду объяснять термины и постараюсь по шагам рассказать о самых важных для простого человека функциях системы.

На что обращать внимание при покупке участка

НСПД можно использовать двумя путями:

1. Без авторизации через госуслуги, то есть как гость. В этом случае в «Картах» будет только кадастровая карта — карты Минцифры с правилами любительского рыболовства и рыболовными участками не считаем, — а в «Сервисах» можно будет использовать лишь некоторые опции, в основном бесполезные при работе с недвижимостью.
2. Войдя через госуслуги. Число доступных карт кратно возрастет — в частности, появятся карты от Минэкономразвития и других ведомств. Станут рабочими ряд полезных сервисов, например «Градостроительная проработка онлайн», «Земля просто», «Индивидуальное жилищное строительство» и «Земля для фермеров».

По имеющимся данным, НСПД лучше работает с браузером «Яндекс», но в целом можно использовать любой.

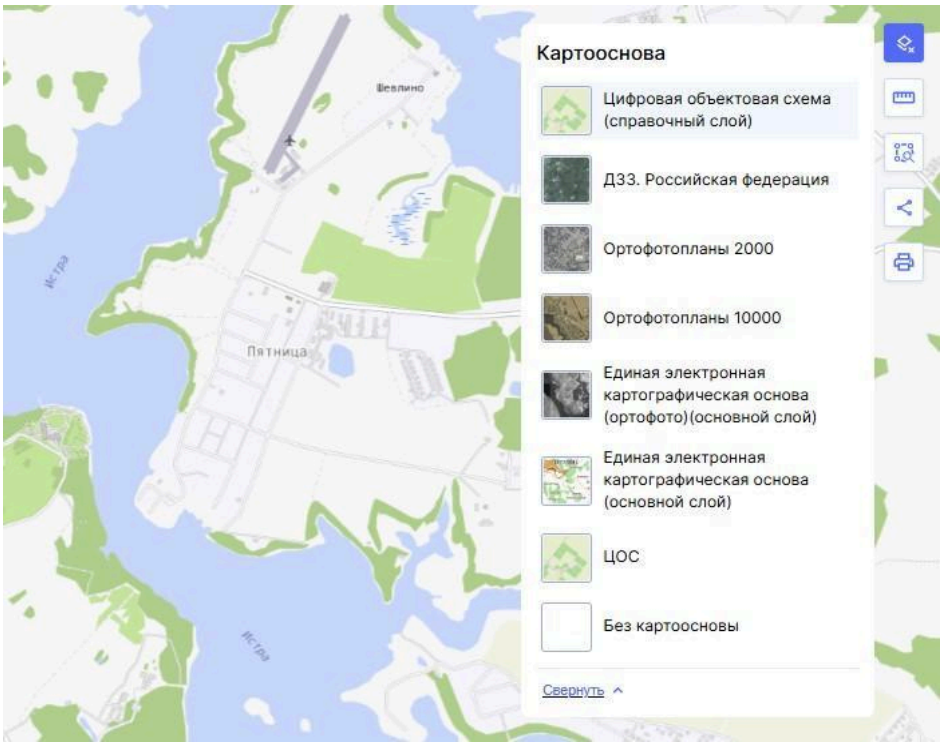



Главная страница портала НСПД

## Выбор основы карты

В правой части карты находится группа плашек, которые раскрывают дополнительные возможности. Одна из важных — «Выбор картоосновы». Рекомендую начать работу с новой ПКК с этого.

В старой ПКК предлагалось всего две картоосновы, одна из которых — космический снимок — никогда не загружалась. В НСПД в январе 2025 года их было пять, а в марте — уже шесть.

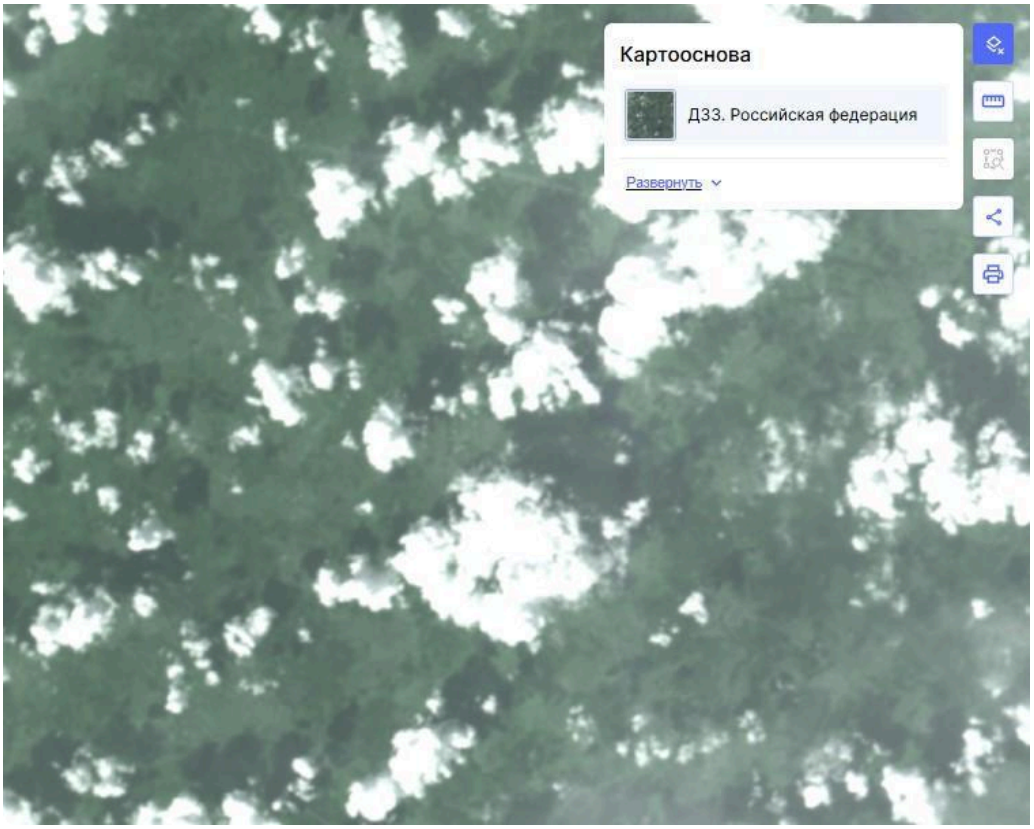



Не все картоосновы работают для конкретного места. Чтобы определить, есть ли такая для нужной территории, нужно отключить все слои, оставив только картооснову. Если менять масштаб карты, станет понятно, работает ли картооснова

Дам краткую характеристику картооснов, не претендуя на высокую объективность.

**«Цифровая объектовая схема (справочный слой)»** — она же продублирована с названием ЦОС. Похожа на карту «Яндекса», то есть это схема. Для простого поиска самое то, поскольку основа графически бедная и информация на ней лучше видна. Есть названия населенных пунктов.

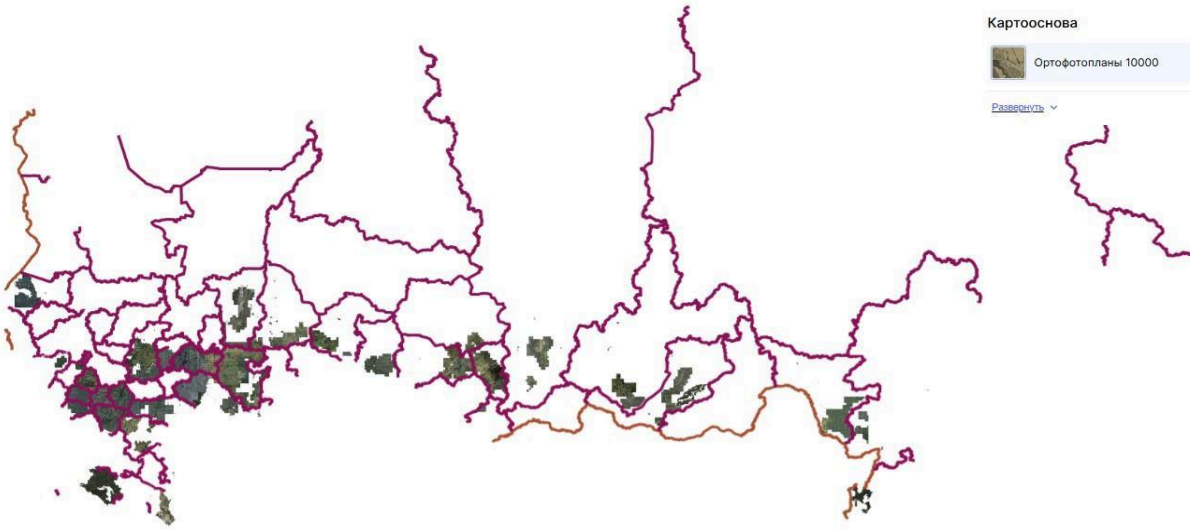
**«ДЗЗ. Российская Федерация».** ДЗЗ — это, вероятно, дистанционное зондирование Земли. Картооснова представляет собой снимки облаков на неизвестную дату. Как и зачем этим пользоваться, непонятно.



Картооснова «ДЗЗ. Российская Федерация» показывает облака в интересующем месте

**«Ортофотопланы 2000».** Хорошая спутниковая карта местности для некоторых территорий, например для Москвы. Доступность по РФ можно оценить до 1%.

**«Ортофотопланы 10 000».** Удовлетворительная спутниковая карта местности. Доступность по РФ можно оценить до 5%.




Картооснова «Ортофотопланы 10 000» доступна там, где темные контуры

**«Единая электронная картографическая основа (ортофото) (основной слой)».** Удовлетворительная спутниковая карта местности, которая переходит на схему при крупном масштабе. Работает по всей РФ.

**«Единая электронная картографическая основа (основной слой)».** В мелком масштабе это смесь карты Генерального штаба 1980 года с обстановкой примерно тех лет и схемы «Яндекса». В крупном масштабе переходит на схему ЦОС, но без надписей.

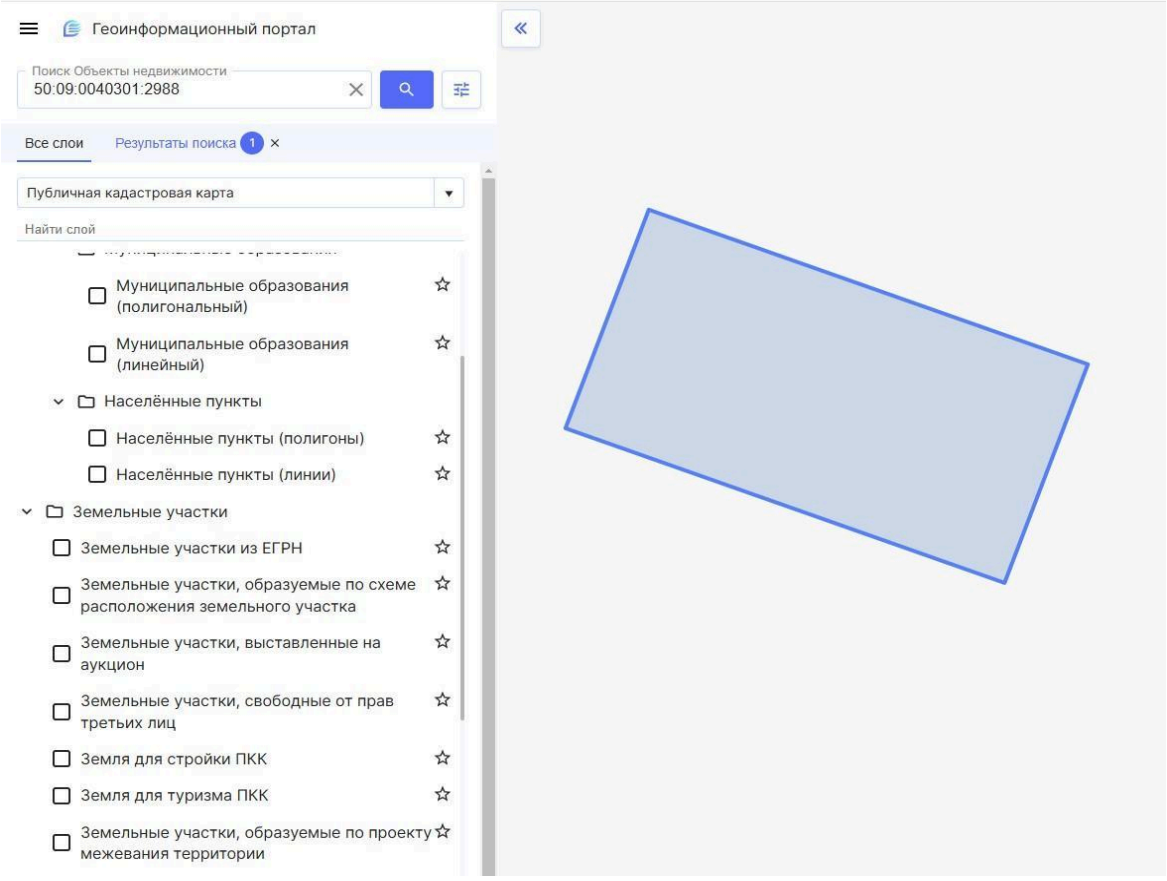
Таким образом, пока в ПКК в широком доступе — картоосновы в виде одной схемы и одной спутниковой карты низкого разрешения. На базе этих картооснов затруднительно, например, выявлять несоответствия кадастровых и фактических границ земельных участков. Для этого рекомендую использовать общедоступные карты «Гугла», которые надо сравнивать с кадастровым делением территории.

## Как работает поиск земельных участков

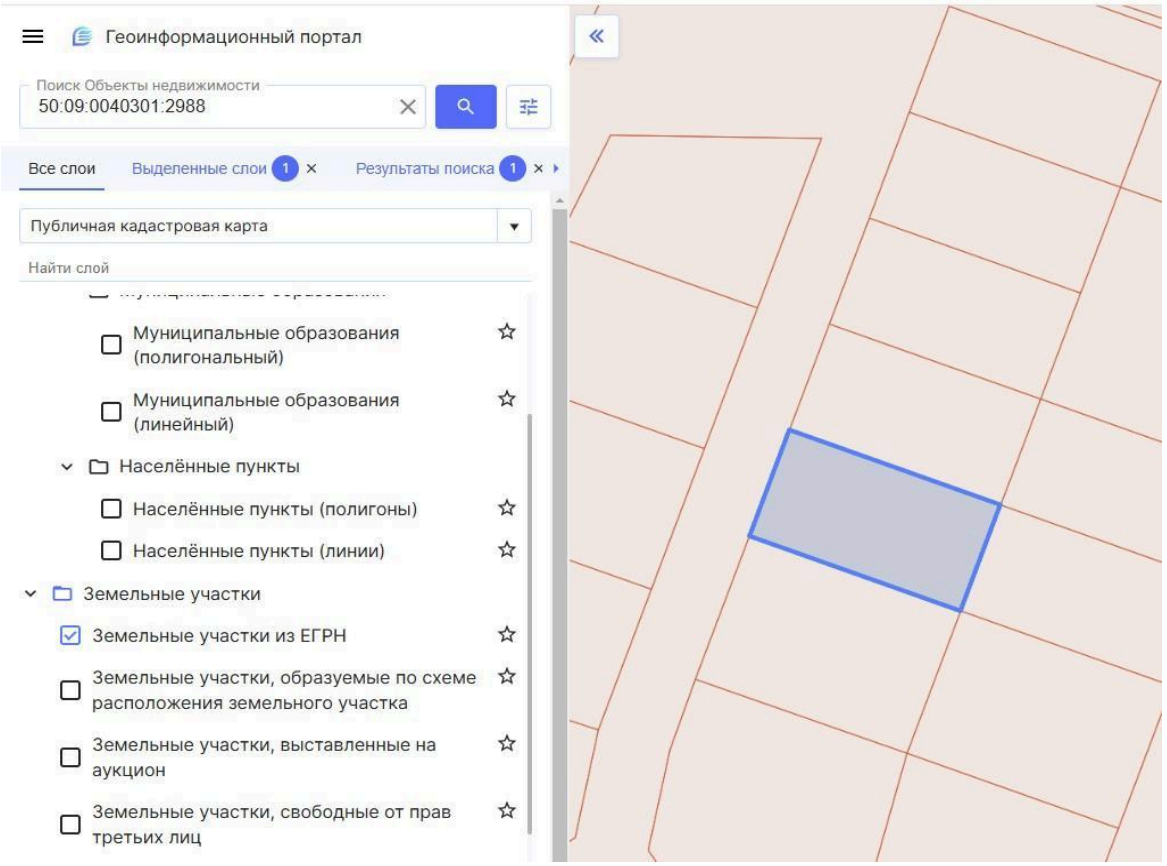
Чтобы найти участок на карте, потребуется его кадастровый номер. Заранее в левом меню системы, которое называется «Все слои», стоит активировать галочку с видом объектов, которые ищете.

> Например, раскрыть «Земельные участки», а затем отметить «Земельные участки из ЕГРН». Тогда на карте отобразятся земли с границами, которые внесены в реестр.

Если этого не сделать, поиск произойдет и участок отобразится, но без окружения, только он один.

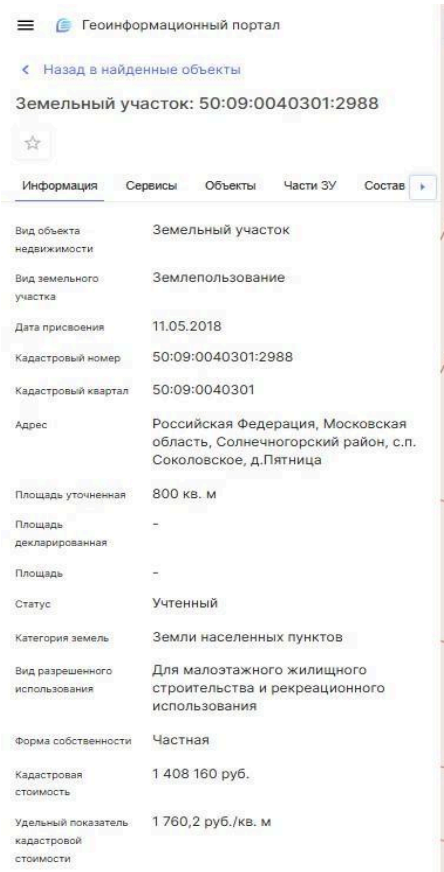


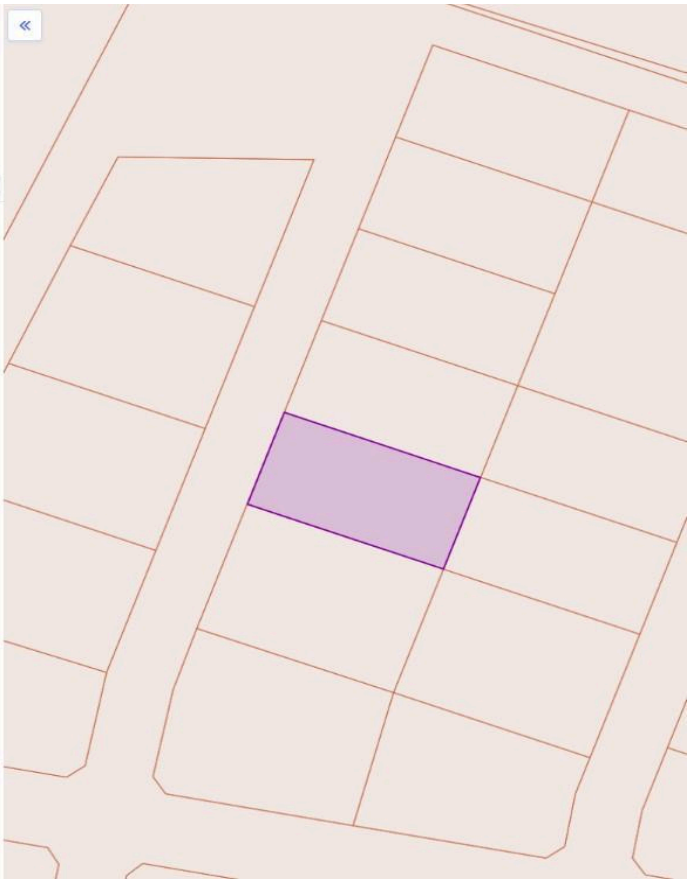

Результат поиска земельного участка по кадастровому номеру при выключенных слоях. Такая карта бесполезна




При включенном слое «Земельные участки из ЕГРН» появляются границы

Чтобы посмотреть данные об объекте, например его адрес, категорию земель, площадь и прочее, необходимо нажать сначала на «Результаты поиска», а затем еще раз на кадастровый номер. Откроется раздел «Информация».



Раздел «Информация» с результатами поиска по земельному участку

Отсюда же можно перейти в другие разделы.

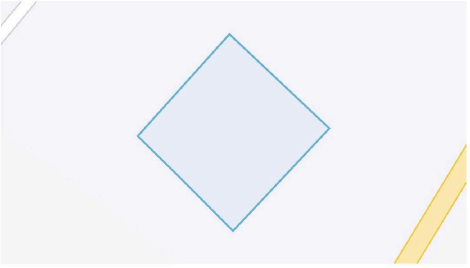
**«Сервисы».** Внутри три кнопки:

1. «Предоставление сведений из ЕГРН». При нажатии произойдет переадресация на сайт Росреестра в раздел, где можно заказать все виды выписок из ЕГРН и кадастровый план.
2. «Получить справочную информацию об объекте недвижимости в режиме онлайн». Это сервис Росреестра, чтобы получить онлайн-справку. По ней можно посмотреть номер и дату зарегистрированного права, а также обременения.
3. «Градостроительная проработка онлайн» — данные об объекте недвижимости с действующими в отношении него ограничениями, в частности по зонам с особыми условиями использования территории. Результаты выдачи можно сохранить в PDF-файл.

**Национальная система пространственных данных**

Сформировано по состоянию на 20.03.2025 22:57

**Справка о земельном участке**
с кадастровым номером 76:14:040435:385



**Информация об объекте**

| Название показателя | Значение показателя |
|---|---|
| Вид | Земельный участок |
| Дата внесения сведений в ЕГРН | 25.04.2024 |
| Кадастровый номер | 76:14:040435:385 |
| Кадастровый квартал | 76:14:040435 |
| Адрес | Ярославская область, Рыбинский район, Михайловский сельский округ, деревня Поповское 12 км |
| Площадь | 2000 кв.м |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование (по документу) | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| Кадастровая стоимость | 431480 руб |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения сведений | 13.05.2024 |
| Дата применения | 25.04.2024 |

Страница 1 из 4

**Национальная система пространственных данных**

**Административно-территориальные границы**

По сведениям ЕГРН

| Название показателя | Значение показателя |
|---|---|
| Вид | |
| Наименование | Рыбинский муниципальный район |
| Площадь и процент пересечения | Полностью расположен |
| Реквизиты нормативно-правовых актов | |

| Название показателя | Значение показателя |
|---|---|
| Вид | |
| Наименование | Волжское сельское поселение |
| Площадь и процент пересечения | Полностью расположен |
| Реквизиты нормативно-правовых актов | |

По сведениям иных информационных систем

Информация отсутствует

**Пересечения с другими земельными участками**

| Название показателя | Значение показателя |
|---|---|
| Кадастровый номер | 76:14:040435:12 |
| Площадь и процент пересечения | Полностью расположен |

**Объекты капитального строительства**

Информация отсутствует

**Информация о градостроительном зонировании**

По сведениям ЕГРН

Информация отсутствует

По сведениям иных информационных систем

Информация отсутствует

**Пересечения с ЗОУИТ**

Страница 2 из 4

**Национальная система пространственных данных**

По сведениям ЕГРН

| Название показателя | Значение показателя |
|---|---|
| Вид | Зона с особыми условиями использования территории |
| Наименование | Охранная зона ВЛ-35 кВ "Красная Горка-Заполье", Ярославская область, Рыбинский район |
| Площадь и процент пересечения | 653.7 кв.м.<br>32.68% |
| Реквизиты нормативно-правовых актов | № 160 от 2009-02-24 О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон<br>№ 736 от 2013-08-26 О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства<br>№ 267 от 2011-06-03 Приказ МЭР РФ "Порядок описания местоположения объектов землеустройства<br>№ 7600/05935/13 от 2013-07-15 Договор на оказание услуг по проведению кадастрового учета объектов недвижимости и территориальному землеустройству<br>№ 160 от 2009-02-24 О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон |

По сведениям иных информационных систем

Информация отсутствует

**Зоны и территории**

По сведениям ЕГРН

Информация отсутствует

По сведениям иных информационных систем

Информация отсутствует

**Информация о наличии градостроительной документации**

Страница 3 из 4

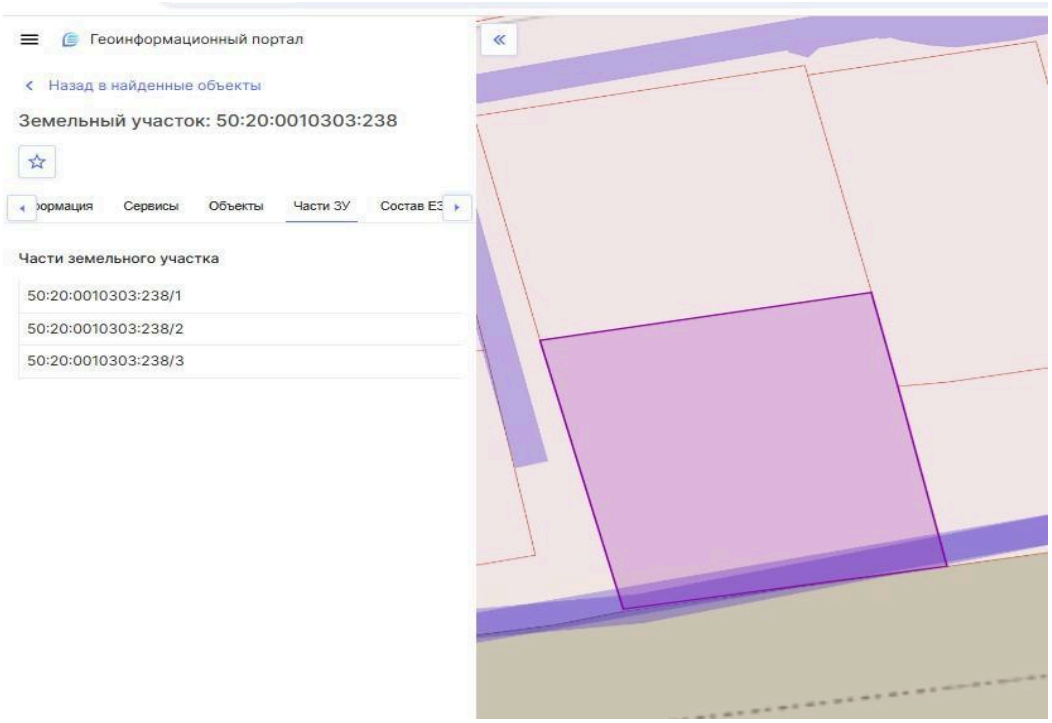
Так выглядят результаты градпроработки в формате PDF-файла. По сути, это полная справка о земельном участке, которую можно предоставить, например, покупателю

**«Объекты».** Здесь будут показаны строения и сооружения на участке. Приятная особенность, что все работает и в отношении земельных участков без межевания. Если на таком участке есть недвижимость, она будет указана. И наоборот: при известном кадастровом номере строения появится и кадастровый номер земельного участка, даже если он не размежеван.

**«Части ЗУ».** В этом разделе отобразятся части земельного участка, которые входят в зоны с особыми условиями использования территории, ЗОУИТ. Правда, что означает каждая часть, указано не будет.

Единственная польза от раздела — предупреждение, что ограничения есть и нужно разбираться внимательнее.

**«Состав ЕЗП».** Тут появятся кадастровые номера земельных участков, входящих в состав единого землепользования. Для бытовых земельных участков это не актуально, так что не буду углубляться.




Раздел «Части ЗУ» при включенных слоях «Земельные участки из ЕГРН» и «Зоны с особыми условиями использования территорий». По списку слева можно понять, что у этого земельного участка три части. Но что каждая из них обозначает и где находится — в этом разделе установить нельзя: карта показывает один участок без деления. Части будут отображаться в разделе и при отключенных слоях ЗОУИТ

## Как работать со слоями

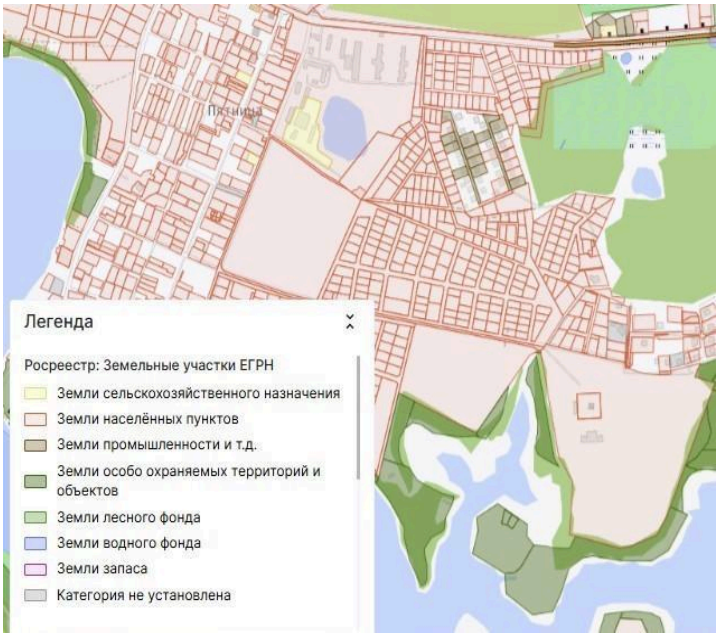
Слой карты — это набор разных данных, которые появляются исходя из задач пользователя. Например, у карт «Яндекса» есть графическая или спутниковая основа карты, на которую можно наложить слой с данными о дорожных пробках или с маршрутами городских автобусов.

С картой в системе пространственных данных все то же самое, только слоев гораздо больше. И чем больше слоев открыто, тем медленнее все будет работать, ведь речь идет о больших массивах информации.

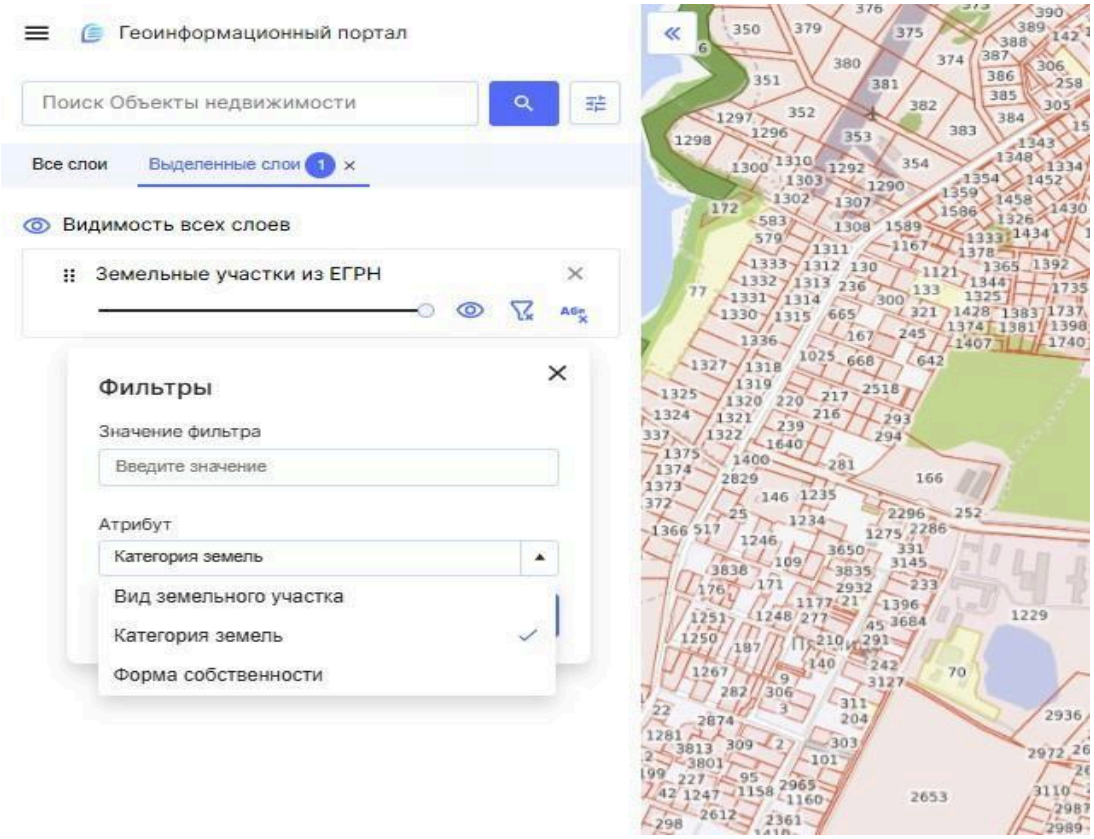
https://t-j.ru/minmax-land/

Все слои НСПД открываются на основной странице во вкладке «Все слои». Выделенные слои отображаются в одноименной вкладке, рядом с которой появляется число: если выделен один слой, будет цифра 1, а если, например, семь — то 7. Чтобы настроить отображение, во вкладке «Выделенные слои» нужно выбрать интересующий слой и нажать на него, после чего раскроется окно настройки прозрачности, видимости, фильтров и надписей.

Все слои в системе сгруппированы по папкам, а папки раскрываются, если нажать на их название. Рассмотрим, какие слои есть в НСПД и какие из них полезны для проверки недвижимости.




У каждого выделенного слоя автоматически подгружается его легенда — она будет в левом нижнем углу экрана. Ее можно сворачивать и раскрывать. Так, в слое «Земельные участки из ЕГРН» земли населенных пунктов розовые, сельхозназначения — желтые, а лесные — бледно-зеленые




Можно настроить с помощью бегунка прозрачность каждого слоя или временно отключить его, нажав на глаз. Как работают фильтры — непонятно, так как поле «Значение фильтра» всегда остается пустым и неясно, что туда вводить. Кнопкой «Абв» включают или отключают отображение кадастровых номеров участков — обычно на карте будут только последние цифры

## Слои папки «Единицы кадастрового деления»

Папка состоит из трех слоев:

1. «Кадастровые округа» — соответствуют границам субъекта РФ.
2. «Кадастровые районы» — соответствуют границам муниципального образования.
3. «Кадастровые кварталы» — части муниципального образования, в которых от одной до нескольких сотен земельных участков.

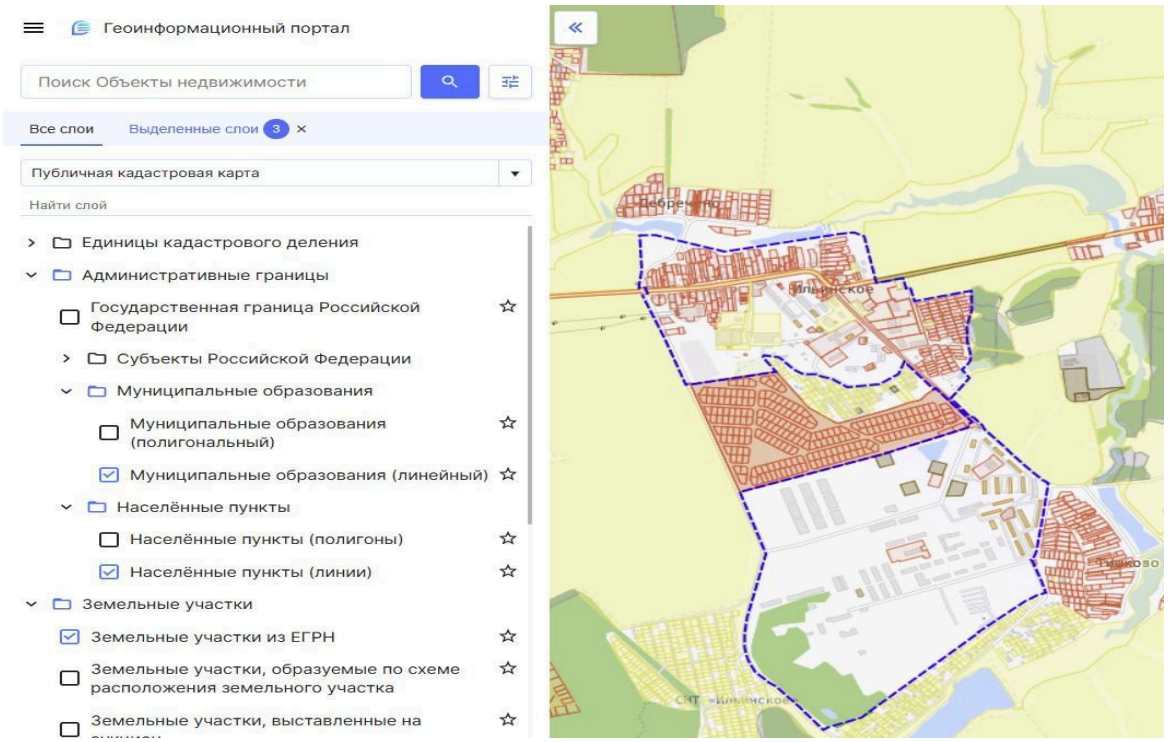
Единственное полезное применение этого слоя для обывателя — проверить, что нет пересечений границ участка и границы кадастрового квартала, если земля находится близко к этой границе. Пересечение запрещено законом, но иногда встречается. Для проверки нужно включить слой «Кадастровые кварталы», найти нужный участок и посмотреть, как идут границы.

## Слои папки «Административные границы»

Состоит из слоев:

1. «Государственная граница Российской Федерации».
2. «Субъекты Российской Федерации».
3. «Муниципальные образования».
4. «Населенные пункты».

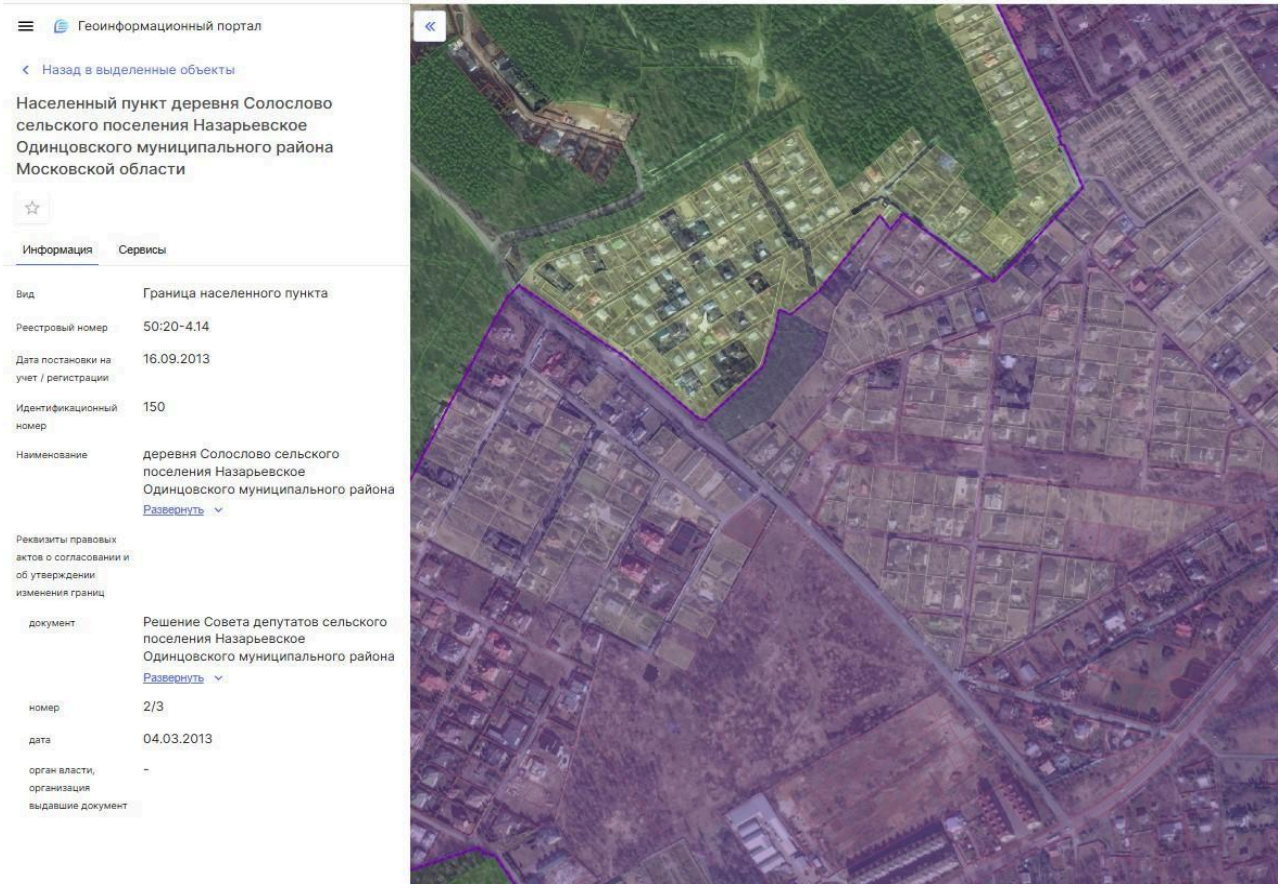
Первые два слоя вряд ли будут интересны, вторые же два могут пригодиться.




Границы населенных пунктов система предлагает смотреть в виде линий или полигонов. Не буду вдаваться в детали, но лучше всего использовать полигоны или обе галочки сразу. Границы будут показаны синей прерывистой линией

Зачем выяснять границы муниципального образования и населенного пункта, которые, кажется, и так известны? Есть три причины:

1. Множество участков имеют в адресе название населенного пункта и даже категорию «Земли населенных пунктов», но не находятся в этом населенном пункте. Всегда полезно уточнить, действительно ли рассматриваемый участок расположен в черте населенного пункта, ведь статус такой земли выше, в том числе из-за разных льгот.
2. В НСПД могут быть внесены неактуальные сведения о границе населенного пункта, и это особенно печально.
3. Земельные участки могут пересекаться с границами муниципального образования. Это запрещено законом*На основании ст. 11.9 ЗК РФ* и требует исправления.




Это данные из НСПД, которые внесены в систему по решению властей 2013 года. По действующему [генеральному плану Одинцовского городского округа](#) Московской области 2021 года граница деревни Солослово проходит не так

Граница той же деревни по генеральному плану 2021 года. Попробуйте найти различия. В НСПД изменения не учтены

## Слои папки «Земельные участки»

Это основная папка для работы с земельными вопросами. Она состоит из следующих слоев.

**«Земельные участки из ЕГРН».** Как следует из названия слоя, карта покажет земельные участки, внесенные в ЕГРН. Будут видны только те, для которых проведено межевание.

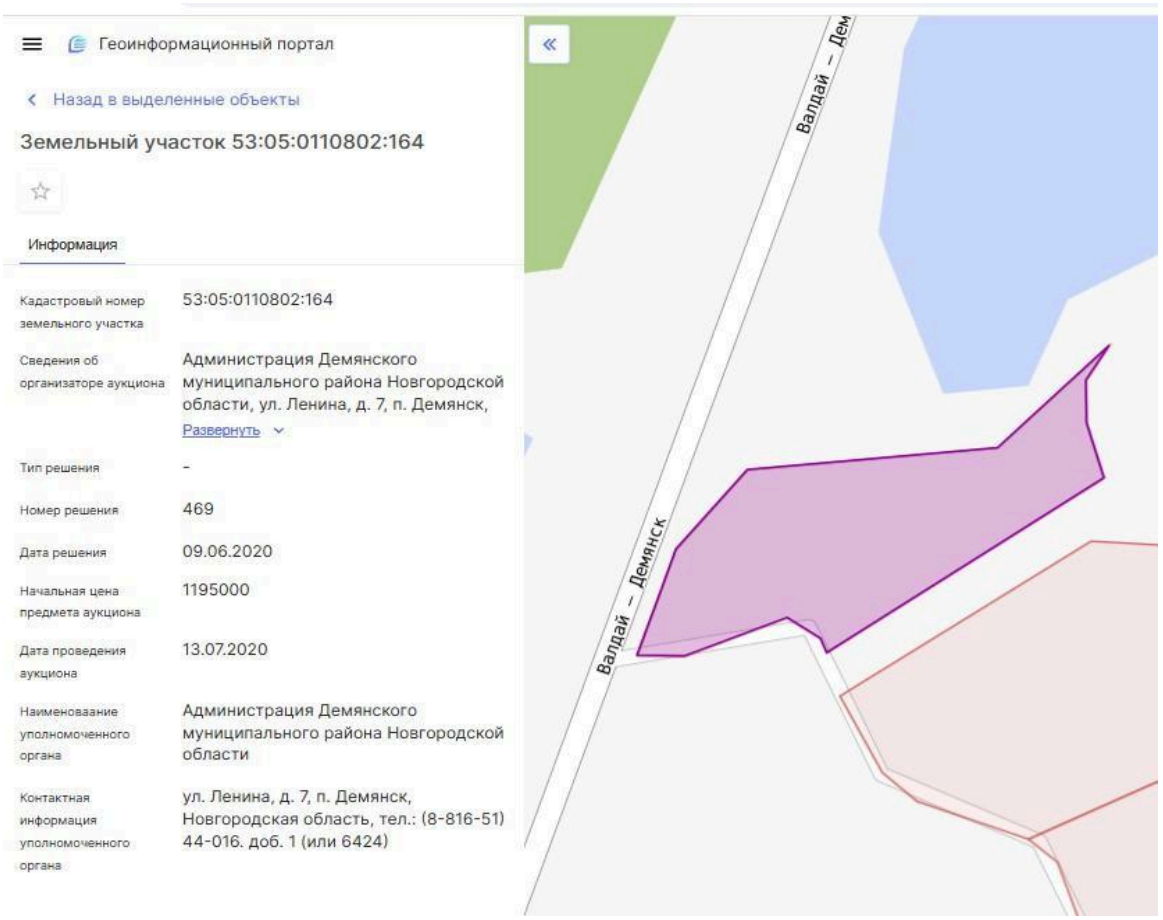
**«Земельные участки, образуемые по схеме расположения земельного участка».** Покажет на кадастровом плане территории, которые сформированы обычными людьми в сервисе «Земля просто»*Самостоятельное предварительное формирование земельных участков, без помощи кадастровых инженеров, предусмотрено законом — об этом сказано в п. 10 ст. 11.10 ЗК РФ. Муниципальные администрации больше не могут отказать в выставлении сформированного таким образом участка на аукцион*.

Слой интересен для тех, кто хочет самостоятельно взять в аренду или собственность земельный участок и опасается, что его кто-то опередил: можно проверить, где есть уже сформированные другими земли.

https://t-j.ru/zemlya-s-torgov/

**«Земельные участки, выставленные на аукцион».** Содержание слоя ясно из названия. Но в НСПД нет участков, выставленных на аукцион в Москве и Московской области. По ряду земельных участков в других регионах отсутствует информация об устроителях аукционов или приводятся неактуальные данные.

Тем, кто интересуется землями с аукциона, лучше пользоваться другими сервисами.




Земельный участок в НСПД, аукцион по которому прошел 13 июля 2020 года. Скриншот сделан в 2025 году

**«Земельные участки, свободные от прав третьих лиц».** Как правило, это свободные участки для сельскохозяйственного производства, жилищного строительства или земли запаса. Для бытовых нужд этот слой карты не интересен.

**«Земля для стройки ПКК», «Земля для туризма ПКК» и «Земельные участки, образуемые по проекту межевания территории».** Назначение слоев ясно из их названий. Они в основном нужны профессиональным участникам рынка недвижимости.

## Слои папки «Объекты капитального строительства»

В папке всего три слоя: «Здания», «Сооружения», например теплосети или ливневая канализация, и «Объекты незавершенного строительства».

Чтобы объекты отображались в соответствующих слоях, сведения о них должны быть внесены в ЕГРН на основании технических планов с координатами.

Рекомендую включить эти слои при анализе ближнего окружения нужного участка: так карта будет работать быстрее. Сети газоснабжения, водопровода, канализации и подобные имеют охранные зоны — расстояния, внутри которых строить нельзя или можно с ограничениями.

Бывает, охранные зоны инженерных сетей не внесены в ЕГРН, то есть однозначно полагаться на данные карты нельзя, и охранные зоны лучше проверить по другим источникам.

## Слои папки «Комплексы объектов»

Состоит из слоев «Единые недвижимые комплексы» и «Предприятие как имущественный комплекс». Для бытовых целей их не используют.

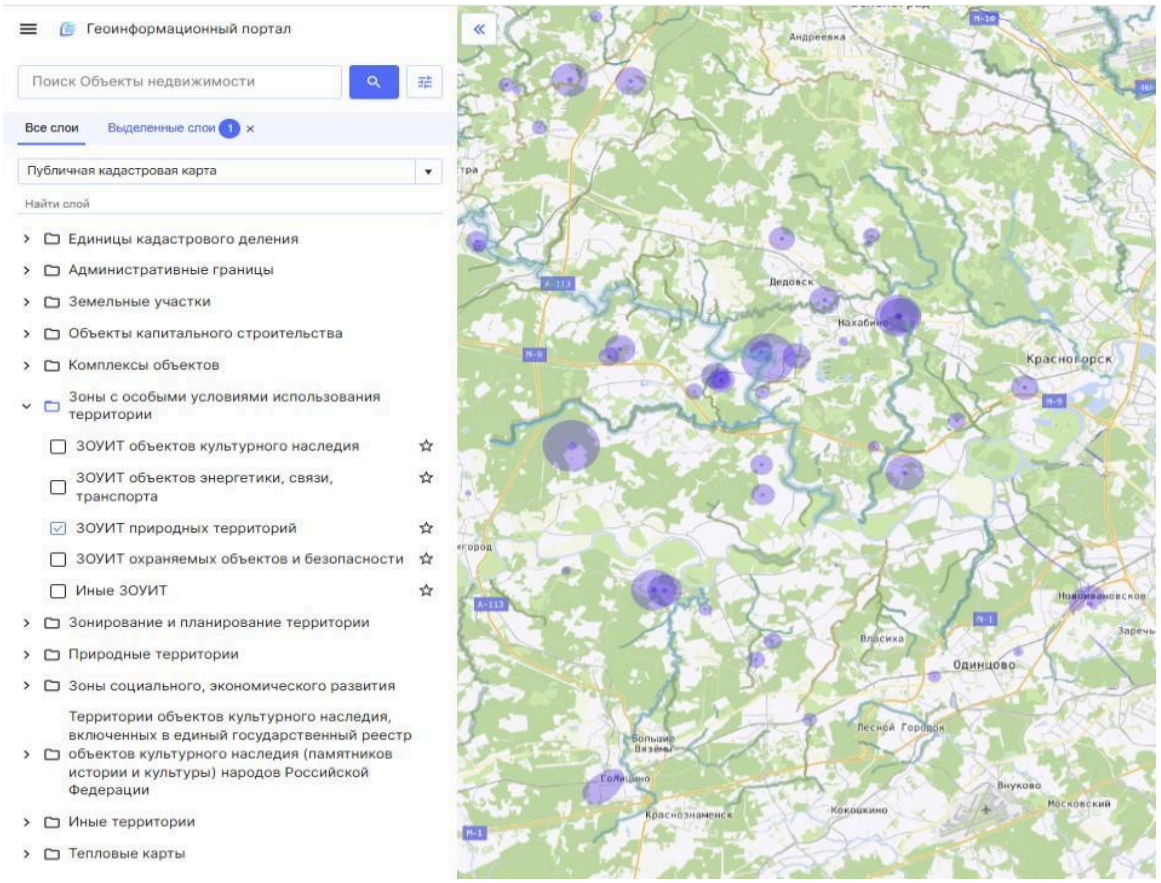
## Слои папки «Зоны с особыми условиями использования территории»

Сокращенно зона с особыми условиями использования территории называется ЗОУИТ. Это территория, где строительство запрещено или разрешено с ограничениями. Понять, входит ли участок в ЗОУИТ, очень важно перед покупкой, так как нередки случаи, когда после сделки покупатель выясняет, что строить нельзя вовсе или разрешено, но не в том месте, где хотелось.

https://t-j.ru/zapovednye-zemli/

Папка состоит из слоев «ЗОУИТ объектов культурного наследия», «ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта», «ЗОУИТ природных территорий», «ЗОУИТ охраняемых объектов и безопасности» и «Иные ЗОУИТ». Но в земельном кодексе перечислено 25 видов ЗОУИТ*Их список есть в ст. 105 ЗК РФ*. Никакого приоритета зоны друг перед другом не имеют, и было бы полезно видеть любую из них отдельно — сейчас же выделены лишь четыре группы, а все остальные объединены в «иные ЗОУИТ».

Хотелось бы, чтобы в будущем эта папка была разработана с той же тщательностью, как это сделано в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, ГИС ОГД, Москвы, где все ЗОУИТ приведены раздельно.




Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения — фиолетовые круги — в НСПД ошибочно отнесены к «ЗОУИТ природных территорий»

## Слои папки «Зонирование и планирование территорий»

Состоит из двух слоев.

**«Территориальные зоны».** Отражает принадлежность земельных участков к той или иной территориальной зоне — жилой, общественной, производственной, сельскохозяйственной или другой, как они прописаны в правилах землепользования и застройки муниципалитета. Универсального списка зон нет, в разных городах они различаются. К сожалению, НСПД не предусматривает возможности посмотреть градостроительные регламенты территориальных зон.

Более того, похоже, что НСПД не отражает актуального состояния территориального зонирования.

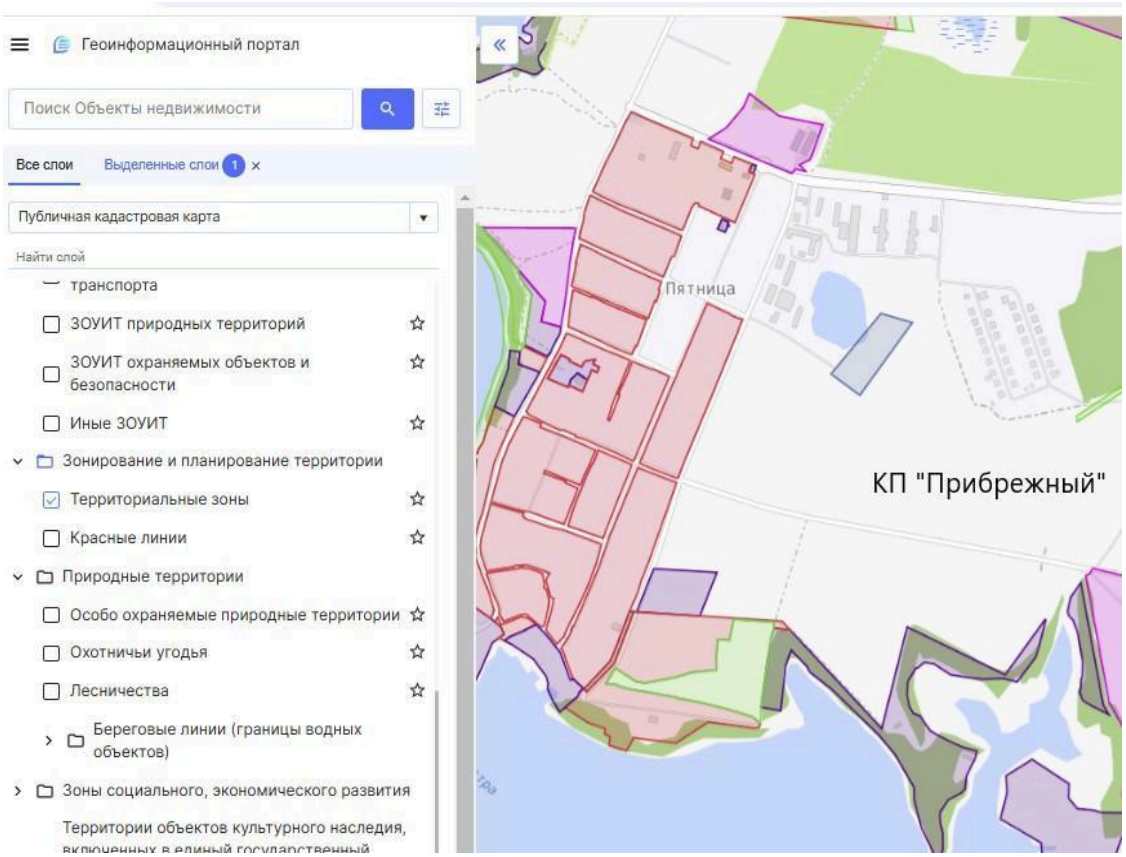
> Например, коттеджный поселок Прибрежный в деревне Пятнице городского округа Солнечногорска Московской области по правилам землепользования и застройки относится к зоне индивидуальной жилой застройки Ж-2. А по НСПД у него вообще нет зоны.

Таких ситуаций множество. То есть для детального изучения участков сведений НСПД недостаточно — придется обращаться к документам-первоисточникам: генеральному плану, правилам землепользования и застройки и другим. Но если так, теряется смысл создания НСПД.

https://t-j.ru/gpzu/

**«Красные линии».** Показывают границы общественных территорий — в частности, автодорог при их строительстве или реконструкции. Части земельных участков в пределах красных линий изымают для государственных или муниципальных нужд.

Если остатки территории за красными линиями меньше предельного минимального размера земельного участка соответствующего разрешенного использования, она должна быть изъята полностью.




Коттеджный поселок Прибрежный в деревне Пятнице Московской области находится в территориальной зоне для индивидуального жилищного строительства Ж-2, но в НСПД у него нет никакой зоны

## Слои папки «Природные территории»

Состоит из трех слоев: «Особо охраняемые природные территории», «Охотничьи угодья» и «Лесничества».

**«Особо охраняемые природные территории»** по земельному кодексу относятся к зонам с особыми условиями использования территорий, ЗОУИТ, поэтому было бы целесообразно разместить этот слой в соответствующей папке. Иначе, например, наложение границ заповедника на участок люди могут просто пропустить.

**«Береговые линии (границы водных объектов)».** Слой показывает границы береговых линий в полигональном или линейном формате.

Целесообразно было бы поместить в эту папку также «Береговые полосы», а саму папку разместить в меню ПКК сразу за «Зонами с особыми условиями использования территорий» или даже внутри них. Хотя границы водных объектов и отсчитываемые от них береговые полосы формально не относятся к ЗОУИТ, по сложившейся практике по рациональным соображениям они показываются в ПЗЗ как ЗОУИТ.

Водные объекты, кроме прудов, и береговые полосы не подлежат передаче в частную собственность. Но земельных участков с захватом водных объектов и береговых полос много.

https://t-j.ru/kadastrovaya-land/

**«Лесничества»** — слой показывает, где проходят лесничества, но на деле это не так важно, поскольку важнее, где границы лесов. По лесному кодексу леса делятся на защитные, эксплуатационные и резервные, данные о них должны быть внесены в ЕГРН отдельно, и у каждого вида лесов свой градостроительный регламент. Кроме того, не все защитные леса находятся в лесничествах — например, городские леса.

Действительно нужной информации о лесах в НСПД пока нет, а значит, при покупке участка рядом с лесом придется пользоваться другими источниками.

## Слои папки «Зоны социального, экономического развития»

Состоит из слоев «Особые экономические зоны», «Территории опережающего развития» и «Игорные зоны». Они могут быть интересны для предпринимателей.

При покупке бытового участка папка пригодится, только чтобы проверить, не появится ли в будущем поблизости комплекс шумных и грязных предприятий.

https://t-j.ru/vri-kategorii/

## Слои папки «Территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

Папка состоит из одноименного слоя. Он содержит данные о внесенных в ЕГРН границах территорий объектов культурного наследия, например усадеб, церквей, монастырей и подобного.

К расположению папки тоже есть вопросы. Целесообразнее было бы поместить ее в виде слоя в папку ЗОУИТ, как это сделано, например, в ГИС ОГД Москвы. Тем более что такой вид ОКН, как «достопримечательное место», совмещает в себе ЗОУИТ и территорию объекта культурного наследия.

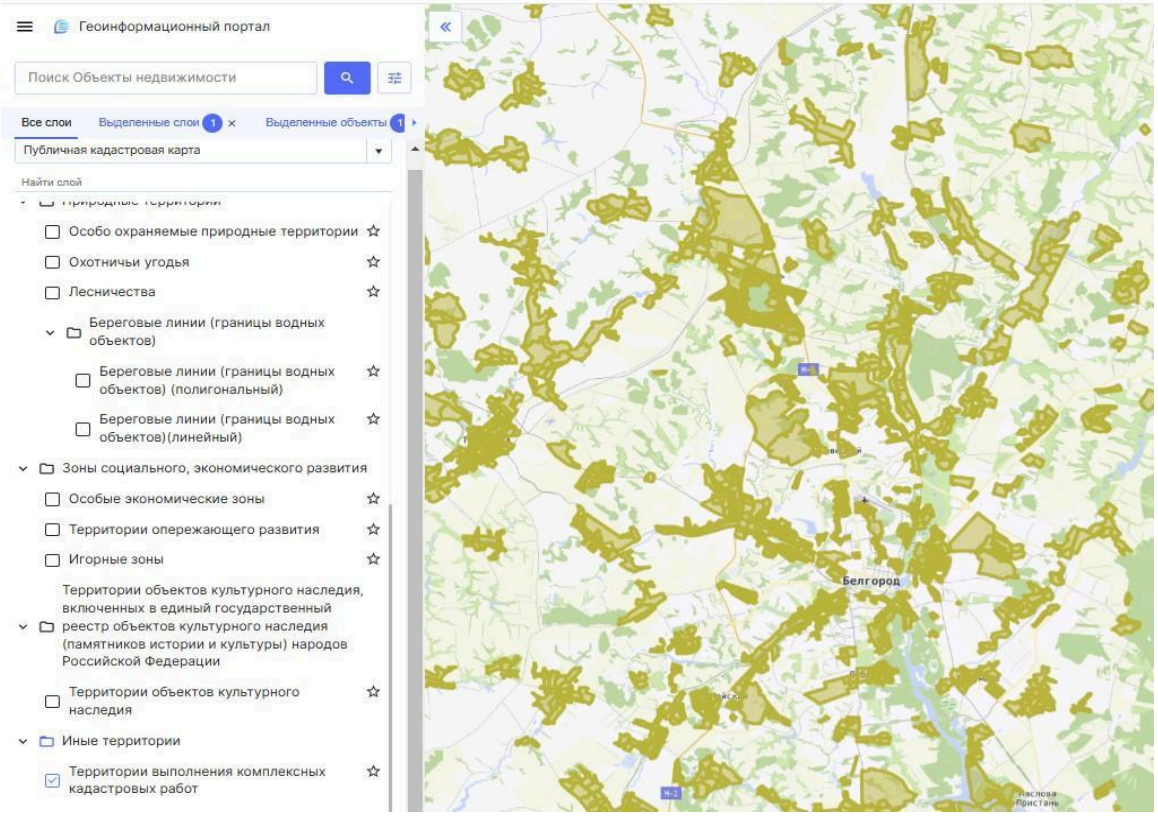
Как минимум для удобства пользования в меню папку стоило бы разместить сразу за папкой ЗОУИТ.

## Слои папки «Иные территории»

Состоит из слоев «Территории выполнения комплексных кадастровых работ», «Территория проведения мероприятий по ликвидации накопленного вреда окружающей среде, образовавшегося в результате производства химической продукции в г. Усолье-Сибирское Иркутской области», «Негативные процессы» и «Объекты туристского интереса». Интересны здесь только два слоя.

**«Территории выполнения комплексных кадастровых работ (ККР)».** Показывает места, где ошибки кадастровых инженеров в индивидуальных межеваниях участков исправлены, а новые межевания в пределах не менее одного кадастрового квартала сделаны за счет бюджета. Это земли, где собственникам земельных участков повезло.

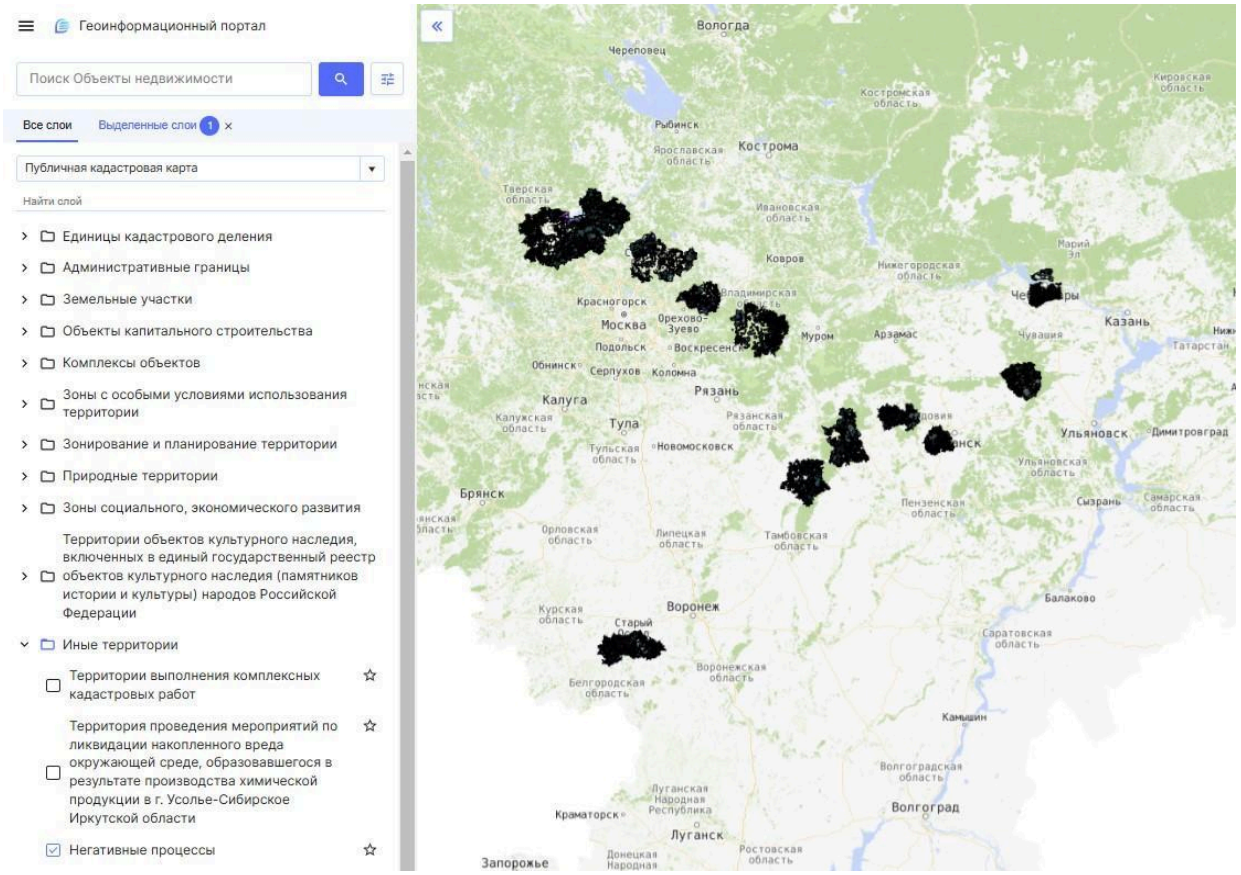
Будущее именно за ККР, а не за индивидуальными межеваниями, в результате которых только множатся реестровые ошибки.



Пример значительных территорий, охваченных комплексными кадастровыми работами, — Белгородская область

**«Негативные процессы»** — слой отражает около 50 видов таких процессов, например водную эрозию, ветровую эрозию, опустынивание, переувлажнение, заболачивание, подтопление, затопление, захламление, радиационное или нефтяное загрязнение и другие.

Места негативных процессов явно не соответствуют действительной картине и данным из систем обеспечения градостроительной деятельности регионов. Так, для Московской области сведения о негативных процессах внесены на ПКК только по двум муниципальным образованиям из 56, а в Москве их вовсе нет.



Негативные процессы на европейской части территории РФ

## Слои папки «Тепловые карты»

Вычурное название вводит в заблуждение, на деле тут скрывается просто кадастровая стоимость участков. В зависимости от нее земли раскрашены разными цветами.

В папке два слоя: «Кадастровая стоимость объекта» и «Удельный показатель кадастровой стоимости». Для непрофессионалов земельного дела оба слоя не представляют особого интереса.

https://t-j.ru/kadastrovaya-land/

## Дополнительные функции

Есть еще три кнопки справа от карты, которые помогут в работе.

**«Инструменты измерений».** Аналогично старой ПКК этой кнопкой можно определить координату выбранной точки, длину нарисованных отрезков, если их несколько, расстояние между двумя последними точками, площадь любой нарисованной в виде отрезков фигуры, а также площадь круга нужного диаметра.

**«Выбор объектов контуром».** Позволяет выделять на ПКК место кругом или произвольным контуром и делать поиск по выделенным слоям. Кроме того, сервис дает возможность определить графически, какие участки попадут в будущем в какую-либо зону, размеры которой известны.

https://t-j.ru/whose-land/

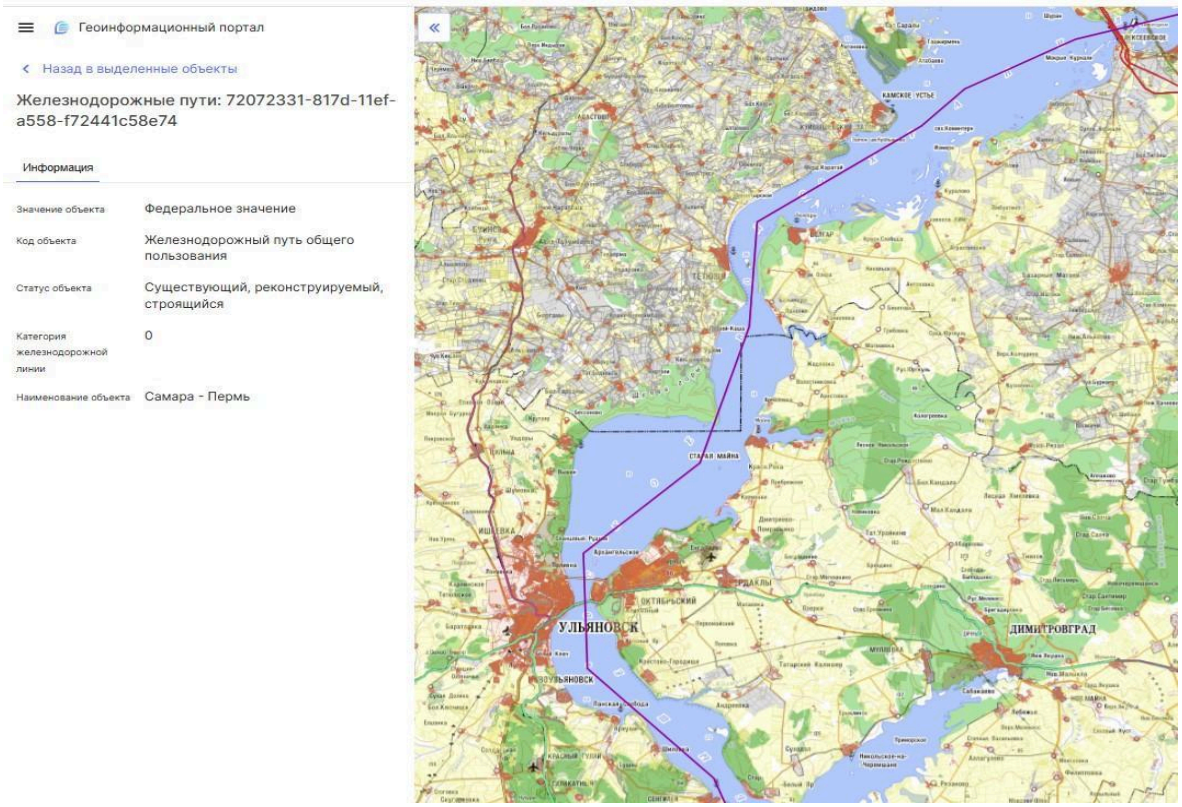
Например, это может быть санитарно-защитная зона вокруг планируемого предприятия или зона санитарной охраны водозаборной скважины. В зависимости от полученных наложений

можно определить затраты на выкуп объектов у собственников, ограничения по их использованию и прочее.

**«Обзорная мини-карта».** Позволяет в открывающемся мини-окне быстро перемещаться по ПКК, от метров до тысяч километров, в зависимости от установленного масштаба в основном окне. Для этого нужно внутри мини-окна перетащить квадратик в нужном направлении.

## Короткая инструкция, как пользоваться НСПД новичку

1. Зайдите на ПКК, не используя госуслуги, например через поисковик по запросу «ПКК Росреестр».
2. Введите в окно поиска кадастровый номер интересующего объекта недвижимости. Нажмите «Поиск».
3. Активируйте слой карты основного меню «Земельные участки из ЕГРН».
4. Выберите картооснову в правом верхнем меню. Для этого откройте «Выбор картоосновы» и нажмите «Развернуть». Для начала используйте ЦОС, затем можно перейти в «Ортофото (основной слой)» или «Ортофотопланы 2000» и «Ортофотопланы 10 000», если они работают в рассматриваемом месте.
5. В основном меню активируйте нужные слои, например «Здания», «Сооружения», «Зоны с особыми условиями использования территории».
6. Включайте интересующие слои последовательно. Если новый слой не приводит к изменению на экране вблизи рассматриваемого участка, отключите его.
7. Чтобы посмотреть информацию об объекте, нажмите «Результаты поиска» и еще раз — на кадастровый номер объекта.
8. Используйте в результатах поиска дополнительные вкладки — «Сервисы», «Объекты», «Части ЗУ».
9. Для измерения расстояний, площадей, определения координат места используйте сервис «Инструменты измерений» в правом меню.
10. Помните, что объем важных сведений об объекте недвижимости ограничен текущим наполнением и достоверностью ПКК и НСПД в целом. Верить сервису на 100% нельзя.




Железная дорога Самара — Пермь, согласно НСПД, проходит по фарватеру реки Волги — это фиолетовая линия. Как говорится, «здесь читать, здесь не читать, здесь — масляное пятно»

# Выводы

1. Публичная кадастровая карта в НСПД в целом повторяет функциональность старой ПКК. Появилось кое-что новое в сервисах измерений и настройке слоев, но исчез удобный сервис «Все объекты в точке». Теперь, чтобы в поиске появился любой слой, его надо сначала активировать. Работа с новой ПКК идет медленнее.
2. Нет инструкции для пользователей. Многие термины непонятны даже специалистам: ДЗЗ, ЦОС и подобные. Состав, наименование и расположение слоев требуют корректировки.
3. Реально работают лишь две картоосновы из шести заявленных, при этом спутниковая карта — среднего качества, уступает общедоступной карте «Гугла».
4. Хотя НСПД и предполагает интеграцию с региональными системами обеспечения градостроительной деятельности, наполнение ПКК пока слабое. Для полноценного анализа объекта все равно необходимо искать документы-первоисточники — правила землепользования и застройки, генпланы, проекты планировки территории и другие. А ведь НСПД могла бы стать главным источником градостроительных сведений, пусть и не единственным.
5. Вряд ли существует механизм, как принудить муниципалитеты заполнить НСПД сведениями на основании всех уже принятых документов и обеспечить приемлемый срок между принятием документа и его внесением в НСПД. Но если эту проблему не решить, НСПД останется сложной, красивой, но не слишком полезной игрушкой, как тренажер для пилотов: на самолет похожа, но летать нельзя.