

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА ТУРЦИИ Modern problems of land management and cadastre in Turkey

Е. С. Тоболова, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А. П. Татарчук, старший преподаватель
кафедры овощеводства и плодородства имени Н. Ф. Коняева

Аннотация

В последние десятилетия Турция прошла значительные географические и демографические изменения, что привело к развитию некоторых проблем землеустройства. Тем не менее, по-прежнему существует много вопросов, связанных с землеустройством в стране.

Ключевые слова: землеустройство, кадастр, территория, система, Турция.

Summary

In recent decades, Turkey has undergone significant geographical and demographic changes, which has led to the development of some land management problems. However, there are still many issues related to land management in the country.

Keywords: land management, cadastre, territory, system, Türkiye.

Официальное название – Турецкая Республика. Расположена на стыке двух континентов. Общая площадь 783 577 кв. км, 759 752 кв. км (97%) в Азии и 23 825 кв. км (3%) в Европе. Численность населения – 84 млн. чел.

Турция расположена в трех климатических зонах: средиземноморской, умеренной и континентальной. В связи с этим, климат в разных регионах может значительно отличаться [1].

Поверхность Турции очень разнообразна и включает в себя горы, равнины, плато и береговые равнины. На юге страны простирается побережье Средиземного моря, которое характеризуется крутыми скалами, песчаными пляжами и многочисленными ущельями. На юго-западе расположена береговая равнина Эгейского моря. В центральной части простираются горные массивы, такие как Каппадокия, Анатолийские горы и Таврские горы. На севере – Понтийские горы, которые простираются от Черного моря до границы с Грузией. Этот регион характеризуется извилистыми реками, густыми лесами и крутыми горными склонами.

В Турции преобладают горные малоплодородные почвы, которые занимают около 80% поверхности. Среди равнинных почв встречаются бурозёмы, краснозёмы, серозёмы, каштановые почвы и солончаки. Чернозёмов в Турции мало. В основном они имеют аллювиальное происхождение, располагаясь на прибрежных равнинах, образованных устьями рек, или в их долинах. Почвы имеют общую особенность - высокую эрозионную активность. Эрозия почв в Турции наблюдается из-за преимущественно горной и пустынной среды. Процесс может быть ускорен из-за неправильного использования земли и превышения допустимого количества крупного скота.

В стране существуют три основных вида земель: сельскохозяйственные, земли горнодобывающей деятельности и земли для других целей. Площадь сельскохозяйственных земель составляет 49,8% от земельной площади, 15,4% – лесная площадь.

Площадь 780 000 кв. км, из которых 40 000 кв. км – застроенные территории. Кадастром покрыто 100% земель. Земельный кадастр в Турции возник во времена Османской империи еще в 15 веке. После образования Турецкой Республики, в 1924 году появился Генеральный директорат земельного регистра и кадастра (GDLRC) [2].

В декабре 2010 года вошел в силу Закон N6083 «Об организации и обязанностях Генерального директората по земельному регистру и кадастру». Закон следующим образом определил функции GDLRC:

- ведение земельного регистра, архива документов путем регистрации недвижимого имущества и транзакций прав на него;
- выполнение в стране всех видов кадастровых работ;
- предоставление услуг геодезической инфраструктуры, аэрофотограмметрии, производство фотограмметрических работ и карт масштабом 1:5000 и крупнее;
- создание национальной инфраструктуры пространственных данных, центра мониторинга картографической продукции, решение задач различного назначения с использованием ГИС;
- оформление транзакций прав с участием иностранных граждан и юридических лиц, защита прав и интересов субъектов гражданского права Турции за рубежом, проведение трансграничных переговоров по недвижимости;
- планирование и исполнение совместных проектов с зарубежными организациями;
- лицензирование кадастровых инженеров;
- регулирование деятельности риэлторов, их лицензирование, определение принципов их работы, мониторинг их деятельности.

В течение последнего десятилетия в Турции получила широкое распространение продажа жилой недвижимости иностранцам для отдыха, а также инвесторам со всего мира. Впервые такие продажи стали возможны после появления закона о земельном регистре 1934 года.

Согласно Турецкому законодательству передача прав собственности иностранцу возможна по договору, который подписывается непосредственно в офисах GDLRC. К нотариусам для таких сделок можно не обращаться. Для иностранца не требуется разрешения на жительство для приобретения имущества.

Имеются и ограничения для иностранцев, приобретающих недвижимость: лица иностранного гражданства могут купить земельные участки общей площадью максимум 30 га; иностранцы не могут покупать или арендовать недвижимость в зонах, обозначенных в целях национальной безопасности; иностранцы в общей сложности не могут скупить более 10 процентов территорий населенного пункта; права иностранцев подлежат прекращению, если соответствующие Министерства или администрации установили, что имущество используется не по назначению; если иностранное лицо не представило в соответствующее Министерство в заданное время девелоперский проект развития земельного участка [3].

Одной из ключевых проблем землеустройства Турции является неэффективное управление и использование земель. В стране существуют различные законы и положения по землеустройству, но их недостаточно для эффективного использования земель и независимой контрольной деятельности. Для борьбы с этой проблемой рекомендуется создание более эффективной системы надзора и налаживание партнерских отношений между государственными инстанциями и лицензированными землеустроительными компаниями.

Другой важной проблемой землеустройства является проблема мелких и несъемных земель. Решение этой проблемы может быть достигнуто путем усиления государственной инициативы по регулированию использования и доступа к таким землям. Кроме того, рекомендуется создание системы контроля и налаживание партнерства между правительством и землевладельцами.

Третья проблема – это невосприимчивость правительства к местным и общественным интересам. Для того чтобы решить эту проблему, необходимо, чтобы правительство лучше понимало интересы местного населения и принимало их во внимание при принятии решений.

Финальной проблемой землеустройства Турции является неспособность правительства применять принципы правового государства. Многие правовые положения и законы по землеустройству не соблюдаются, что приводит к отсутствию юридической ответственности и производству незаконных действий. Для решения этой проблемы требуется создание правильной системы законодательного регулирования землеустройства, а также расширение использования правовых инструментов по защите прав частных землевладельцев.

Правительство Турции принимает меры по охране земельных ресурсов. В целях предотвращения злоупотребления землей объявлены природоохранные зоны и правила и процедуры для принятия решений по их использованию.

Турция относится к развивающимся странам и должна особое внимание уделять проблемам в кадастре и землеустройстве. Страна нуждается в правильном подходе к устойчивому развитию территорий. Создание национальной программы поможет в борьбе с опустыниванием и водной эрозией. Необходимо внести в программу разработку критериев и показателей устойчивого управления землями.

Библиографический список

1. Турция [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://geo-1.ru/turtsiya-informatsiya-o-strane>.
2. История земельного кадастра Турции [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pandia.ru/text/78/256/86518.php>.
3. Закон о приобретении недвижимости в Турции иностранцами [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pravo-turkey.ru/law/zakon-o-priobretanii-nedvizhimosti-v-turtsii-inostrantsami/>.