

ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В АВСТРАЛИИ

Organization of land management and cadastral works in australia

К. Е. Гольянова, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

В данной статье рассматриваются основы проведения кадастровых работ и землеустройства в Австралии, их организация, современное состояние земельного фонда и планы на будущее.

Ключевые слова: землеустроительные работы, кадастровые работы, земельный фонд, система Торренса, Австралия.

Summary

This article discusses the basics of cadastral works and land management in Australia, their organization, the history of development and the current state of the land fund.

Keywords: land management, cadastral works, land fund, Torrens system, Australia.

Австралия – это федеральное государство в Южном полушарии, состоящее из шести штатов (Квинслэнд, Южная Австралия, Виктория, Тасмания, Новый Южный Уэльс и Западная Австралия). Является шестым государством по площади в мире.

Общая площадь страны более 760 миллионов гектар, население около 18 миллионов человек. Плотность населения в Австралии одна из самых низких в мире 2,4 человек на 1 квадратный километр. Земельные ресурсы страны находятся в ведении штатов [1].

Долгие годы в Австралии формировалась система регистрации землевладений Торренса (Torrens Title System), на ее принципах в настоящее время существует система управления земельными ресурсами. Государство обеспечивает гарантию прав на землевладение, а основные принципы Torrens Title System представлены ниже:

- В существующем Реестре записей о землевладении регистрируются все действия, связанные с земельными участками.

- В штате Новый Южный Уэльс документом, подтверждающим владение земельным участком, является Свидетельство на землевладение (Certificate of Title). Такое свидетельство существует для каждого земельного участка штата, и его копия хранится у владельцев земельного участка.

- Власти штата обеспечивают то, что занесенная в Реестр записей о землевладении фамилия, принадлежит законному владельцу земельного участка.

- Неоспоримым доказательством владения в суде и гарантией права на земельный участок является запись, хранящаяся в Реестре записей о землевладении.

Землеустроительные действия, позволяющие выполнять принципы системы Торренса:

- В соответствии с поставленными техническими требованиями, устанавливают и обозначают границы землевладений.

- Производится проверка и обследование всех землеустроительных проектов, особенно в части разделения территории на участки, регистрации планов и выдачи свидетельств на землевладение.

- Осуществляется серьезный контроль работы землеустроителей, включая полевые работы.

- Проводится экспертиза регистрируемых дел в юридическом и геодезическом направлении [2].

Однако многолетний опыт работы в системе Торренса выявил, что существует необходимость создания Единого Государственного ведомства. В конце 1990-х годов, при Департаменте информационных технологий и управления появилось Государственное хозрасчетное предприятие земельно-имущественной информации (LPI – Land and Property Information). LPI состоит из трех подразделений:

1. Земельно-титульный офис. Для регистрации земельных участков, объектов недвижимости и сделок, связанных с ними.

2. Земельно-информационный центр. В его подчинении земельный кадастр, геодезия, картография, землеустройство. Также данный центр составляет основу земельно-информационной системы штата.

3. Офис генеральной оценки земли. Производит земельно-оценочные мероприятия.

Соединение землеустроительных действий в одно предприятие, занимающееся регистрацией, учетом, оценкой, формированием объектов земельно-имущественного комплекса и управлением ими в Австралии, позволило повысить эффективность государственного управления земельными ресурсами, снизить удельные затраты на землеустройство и земельный кадастр, уменьшить число административно-управленческого персонала, ведающего земельными делами, организовать рациональное использование и охрану земель страны.

В составе служащих Государственного хозрасчетного предприятия земельно-имущественной информации работает главный землеустроитель штата (Surveyor General), который возглавляет Дирекцию (ассоциацию) землемеров Нового Южного Уэльса. Работы ведутся на основании Закона о землеустройстве, Правил и Порядка проведения землеустроительных работ.

Управление земельными ресурсами является обязанностью правительства штата и осуществляется рядом государственных ведомств, таких как Министерство окружающей среды, Министерство планирования, Министерство информационных технологий или Министерство управления земельными ресурсами. В состав этих ведомств входит цифровая карта штата, в том числе цифровая кадастровая карта штата, Управление регистрации прав на землю, Управление государственными землями, Совет геодезистов и подразделения по работе с земельной информацией и ресурсами [3].

Однако, по статистике. Частными лицами проводится большинство кадастровых съемок. В зависимости от штата, для этих работ требуется получение лицензии или регистрация геодезистов, но другие виды съемок, например, инженерные этого не требуют. Таким образом, обязанностью правительства, в первую очередь, является управление геодезической сетью, но обновление и актуализацию зачастую поручают частным лицам.

В Австралии кадастровые карты делят на "слои". Каждый "слой" представляет определенную информацию, свойственную только этому слою. В зависимости от территории, количество "слоев" и способ их отображения меняются. Ниже приведены два примера различных цифровых кадастровых баз данных из Австралийской столичной территории и базы данных цифровых кадастровых карт штата Виктория (рис. 1) [4].

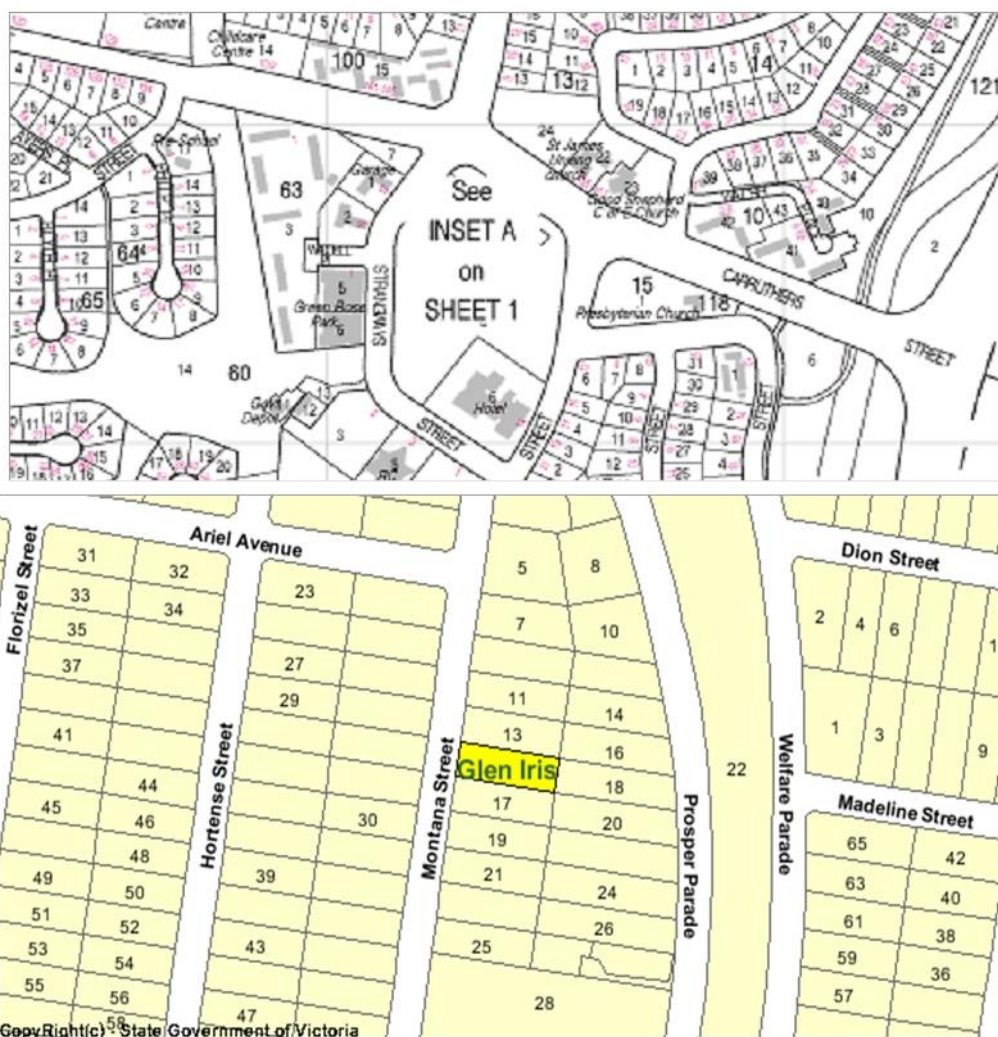


Рис. 1. Примеры Австралийских кадастровых баз данных

Наборы данных различаются в зависимости от штата и представлены графически с небольшими отличиями. В некоторых из них показаны участки, адреса, здания, уникальные идентификаторы, названия улиц, географическая номенклатура, размеры, координаты и т. д., в то время как в других показаны менее подробные сведения.

Для объединения реестров в одну базу данных, развивается Инфраструктура пространственных данных Spatial Data Infrastructures (SDI). Разработка SDI позволит упростить доступ к данным, исключит ошибки и приведет все базы данных в единую систему.

Существуют проблемы, над решением которых занимаются в настоящий момент:

- Техническая несовместимость данных различных кадастров между собой.
- Различие нормативно-правовых основ ведения кадастра от субъекта к субъекту.
- Непригодность большей части территории для получения прибыли, что делает комплексные работы на территории всей страны экономически невыгодными.

Кадастровую систему в Австралии называют «незавершенной». По сей день происходит развитие организации и проведения кадастровых работ. Основные задачи и пути развития данной системы, выдвигаемые правительством:

- Необходимо объединить все имеющиеся сведения о частных и государственных землях для формирования единого, законченного кадастра.
- Перевести весь документооборот в цифровой вид.

– Перейти от индивидуального межевания к межеванию в рамках единой кадастровой системы (пока в масштабе штатов).

– Внесение поправок в законодательство о собственности на природные ресурсы.

Говоря о кадастре и земельных отношениях в Австралии, нельзя не отметить важность этих отраслей. Систему организации землеустроительных и кадастровых работ, австралийское правительство видит в обеспечении права собственности на землю, предоставлении доступа к налоговым землям, защите выявленных ценностей и открытых общественных пространств и создании информационных систем в зависимости от того, где находится земля, для чего она используется и ее стоимость. Богатство Австралии позволило создать относительно дорогие и сложные кадастровые системы в каждом штате. Эти системы работают хорошо и поддерживают безопасную систему передачи земли, которая поддерживает функционирование активного рынка недвижимости. Кроме того, хотя австралийские кадастровые системы не были разработаны, являясь частью более широкой системы территориального планирования, они в настоящее время являются ее основой и приобретают все большее значение в более всеобъемлющей среде пространственной информации.

Библиографический список

1. Реестр недвижимости, реестр прав собственности на землю в штатах Новый Южный Уэльс, Квинсленд, Виктория, Западная Австралия, Южная Австралия, Северная территория и Австралийская столичная территория [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://propertyregistry.com.au/>.

2. CEOPedia|Управление онлайн. Система Торренса [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://ceopedia.org/index.php/Torrens_system.

3. *Волков С. Н.* Землеустройство и управление землей в Австралии // *Земельный вестник России*. 2002. № 1. С. 45-50.

4. Отчёт по стране за 2003 год, подготовленного кафедрой геоматики Мельбурнского университета [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cadastraltemplate.org/australia.php>.