

ОПЫТ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН В ВЕДЕНИИ КАДАСТРОВЫХ СИСТЕМ Experience of foreign countries in maintaining cadastral systems

Д. М. Оттингер, студент

И. А. Старицына, кандидат геолого-минералогических наук, доцент
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Н. В. Вашукевич, кандидат биологических наук, доцент

Аннотация

В данной статье рассматриваются кадастровые системы Швеции, Франции, Германии, Швейцарии и Англии. Проводится анализ основных аспектов в сфере проверки и обновления кадастровой информации. Основное внимание уделяется структуре ведения кадастра. Статья раскрывает значение кадастровых систем в структуре управления государством, их важность для обеспечения устойчивости и развития экономики, эффективного использования земельных ресурсов.

Ключевые слова: кадастр, землеустройство, объекты недвижимости, кадастровая система.

Summary

This article examines the cadastral systems of Sweden, France, Germany, Switzerland and England. An analysis of the main aspects in the field of checking and updating cadastral information is carried out. The main attention is paid to the structure of cadastre maintenance. The article reveals the importance of cadastral systems in the structure of government, their importance for ensuring the sustainability and development of the economy, and the efficient use of land resources.

Keywords: cadastre, land management, real estate, cadastral system.

Кадастр, как систематизированная база данных о земельных участках и недвижимости, является важным инструментом управления в любой стране. Кадастровые системы регистрации прав собственности на землю обеспечивают контроль за государственными земельными ресурсами, их учет, использование, возможности развития, эффективное функционирование рыночной экономики. В РФ ЕГРН оказывает значительное влияние на налогообложение, стоимость недвижимости, городское планирование, обеспечивает правовую защиту интересов собственников и покупателей. Внесение данных, их проверка и обновление подлежат строгому контролю. В эпоху, когда информация является основным стратегическим ресурсом, растет потребность в комплексной пространственной информации, в том числе кадастровой, что диктует необходимость постоянной модернизации кадастровых систем [4].

В каждой стране сформировалась своя собственная система контроля за земельными ресурсами, а также подходы к их созданию, обновлению и проверке данных, содержащихся в регистрах. Существует 4 типа кадастровых систем: скандинавская, немецкая, англоязычная, наполеоновская.

По данным зарубежных ученых, 56 государств – членов Европейской экономической комиссии ООН не фиксируют информацию о существующих земельных участках и землепользованиях, они не имеют возможности постоянного обновления данных. Единая система сбора и анализа кадастровой информации существует в Литве, Румынии, Сербии, Болгарии, Кипре,

Англии и Эстонии. Наиболее развиты кадастровые системы в Швеции, Франции, Германии и Англии [5].

Североевропейские страны (Финляндия, Норвегия, Дания, Исландия, Швеция) являются представителями скандинавской системы ведения кадастра недвижимости, которая представляет собой централизованное управление государственными органами. «Lantmäteriet» (Национальное управление кадастром) - основная организация, ответственная за управление и развитие кадастровой системы в Швеции. «Lantmäteriet» занимается сбором, обработкой, хранением и предоставлением геопространственных данных, а также регистрацией прав на недвижимое имущество. Помимо этого, функциями данного органа являются кредитование, землеустройство, налогообложение, ведение сельскохозяйственной статистики, планирование использования городских и региональных земель. На территории страны функционирует кадастровая система децентрализованного управления, которая включает в себя формирование Единого многоцелевого кадастра, основанного на создании подробных топографических карт [1].

В странах, традиционно ассоциируемых с наполеоновской системой (Франция, Испания, Греция, Италия и другие), главной целью ведения кадастра является налогообложение. Управление данной учетно-регистрационной системой осуществляется под надзором Министерства национальной экономики и финансов.

Национальный реестр является централизованной структурой, которая управляется исключительно государством в соответствии с законодательством страны. Практическая реализация функций передана на уровень муниципалитетов, где находятся соответствующие подведомственные службы. Эта система состоит из картографической и документальной составляющих, объединенных на основе земельных участков. Данные в информационном реестре сгруппированы по собственникам объектов недвижимости, что требует сложной системы идентификации для обеспечения связи между реестрами [2].

В наполеоновской кадастровой системе реестр недвижимости служит для обеспечения юридической защиты прав собственности. Он включает информацию о собственниках, границах земельных участков, типах недвижимости (здания, сооружения и т. д.), а также обременениях и правах на эти объекты. В свою очередь сбор и анализ данных о состоянии сельскохозяйственных земель, грунтах, земельных ресурсах производится Министерством сельского хозяйства. Кадастровые системы государств южной Европы имеют более выраженный фискальный характер [6].

Такие страны, как Грузия, Испания, Мальта, Дания, Финляндия и Нидерланды не имеют единой системы сбора и анализа кадастровой информации. Тем не менее в Австрии и Нидерландах ведется полное обновление данных о недвижимости [5].

Немецкая система ведения кадастра недвижимости (Германия, Австрия, Швейцария) базируется на таких принципах как: высокая точность, гарантия зарегистрированных прав, многофункциональность. В Германии ответственные организации за кадастровые системы подчинены различным министерствам: финансов, юстиции или внутренних дел. Германия достигла значительных успехов в обеспечении надежности данных. Реестр недвижимости поддерживается картографическими данными, входящими в реестр и обладающими юридической силой в соответствии с законодательством. Несмотря на то, что реестр недвижимости и картографические работы выполняются различными организациями, все данные тщательно согласовываются между собой. В Германии «ALKIS» (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) - информационная система кадастра и недвижимости, она содержит цифровую документацию кадастра на недвижимое имущество и здания в виде карт [3].

В Швейцарии кадастр ведется на двух административных уровнях – федеральном и окружном. Геодезические агентства проводят кадастровые съемки под наблюдением Федерального управления по кадастровым работам. В компетенции округов входит регистрация земельных участков, установление правил и требований к организациям, назначение стоимости регистрации земель. Федеральное управление по регистрации земель и прав осуществляет контроль за округами. В Швейцарии действует одна комплексная кадастровая система, которая описывается двумя основными видами деятельности: «регистрация недвижимости», «кадастровая съемка». Каждая страна сама решает какие данные будут подлежать регистрации в реестре недвижимости исходя из своих целей и нужд. Наименование и количество категорий земель также определяет конкретное государство. В земельном реестре Швейцарии фиксируется информация о правах собственности на недвижимость (земельные участки, включая построенные на них здания), обременениях и сервитутах, а также о горных объектах, таких как шахты и карьеры [7].

Кадастр недвижимости в Англии является частью системы административного учета земель и недвижимости. «HM Land Registry» - земельный реестр ее Величества, организация, отвечающая за ведение кадастровых записей и регистрацию прав собственности на землю и недвижимость в Англии и Уэльсе. Кадастровая система собирает, поддерживает и обновляет информацию о земельных участках, обеспечивает прозрачность сделок с недвижимостью и защиту прав собственности. Кадастр включает в себя геодезические данные, такие как границы участков, топографическую информацию, высоты и другие географические аспекты, чтобы обеспечить точное пространственное планирование и учет. Основная цель англоязычной кадастровой системы заключается в подтверждении прав собственности на объект недвижимости, является ключевым инструментом для государственного управления земельными ресурсами и планирования городского развития [8].

Изучив типы кадастровых систем в разных странах Европы, можно сделать вывод, что автоматизированные кадастровые системы оперативного обновления данных действуют лишь в ряде стран: Швейцарии, Германии, Франции, Литве, Румынии, Сербии, Болгарии, Англии и Эстонии. Большинство стран не имеют систем с возможностью постоянного обновления информации, что в последующем приводит к значительным налоговым потерям в бюджете единиц местного самоуправления. Таким образом, кадастровые системы являются важнейшей составляющей землеустройства в любой стране. Кадастровая информация, ее безопасность и систематичное обновление способствует устойчивости, развитию экономики и эффективному использованию земельных ресурсов на благо общества.

Библиографический список

1. *Бояринцев Н. С. Алексеева Н. А.* Сравнительный анализ землеустройства в России и за рубежом: сходства и различия // Сборник трудов конференции: Актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований: материалы VI Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных. В 3-х частях. Т. Ч. 3. 10-14 апреля 2023 года. Комсомольск-на-Амуре: Комсомольский-на-Амуре государственный университет, 2023. С. 23-25.
2. *Пчелинцева А. С.* Регистрация собственности и кадастровая оценка в зарубежных странах // Сборник трудов конференции: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: сборник статей по материалам IV Всероссийской научно-

практической конференции. 22 апреля 2022 года. Краснодар. Издательство: Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина. 2022. С. 278-284.

3. *Соколов В. В., Кузьмина К. А.* Сравнение моделей ведения государственного кадастра недвижимости Российской Федерации и земельного кадастра Германии // *International agriculture journal*. 2022. № 2. С. 686-696.

4. *Старицына И. А. Старицына Н. А.* Рациональное использование земельных ресурсов на примере зарубежных стран // Сборник трудов конференции: Достижения и перспективы научно-инновационного развития АПК: материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием ; под общ. ред. И. Н. Миколайчика. 27 февраля 2020 года. Курган: Курганская государственная сельскохозяйственная академия им. Т. С. Мальцева (Лесниково), 2020. С. 121-124.

5. *Agnieszka C., Katarzyna S., Szymon S.* Credibility of the cadastral data on land use and the methodology for their verification and update // *Land Use Policy*. Vol. 102. 2021. P. 105204.

6. *Comparetti A., Raimondi S.* Cadastral models in EU member states // *EQA - International Journal of Environmental Quality* Vol. 33. 2019. P. 55-78.

7. *Goscinski J., Kubacki A.D.* Land Registration Concepts in Translation. // *International Journal for the Semiotics of Law - Revue internationale de Sémiotique juridique*. Vol. 34. 2020. P. 1451-1482.

8. *Pilicheva M., Masliy L., Meteshkin K.* Comparative analysis of characteristics of cadastral systems of european union countries. // *Municipal economy of cities*. Vol. 3 (177). 2023. P. 85-91.