

РАЗРАБОТКА СТРАТЕГИИ МНОГОЦЕЛЕВОГО КАДАСТРА В СИРИИ Developing of a multi-purpose cadaster strategy in Syria

Ж. Н. Валиахметова, 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

Создание новой системы учета земельных участков в Сирии требует участия всех заинтересованных людей. Потенциальная кадастровая система помогает в решении юридических вопросов. Обновление этой системы поможет улучшить жизнь людей и развитие экономики. Использование электронной базы данных поможет в развитии будущего Сирии с использованием новых технологий.

Ключевые слова: Сирия, кадастр, недвижимость, система управления земельными ресурсами, земельные информационные системы.

Summary

The creation of a new system for land registration in Syria requires the participation of all interested people. A potential cadastral system helps in solving legal issues. Updating this system will help improve people's lives and economic development. The use of an electronic database will help to develop the future of Syria using new technologies.

Keywords: Syria, cadaster, real estate, land administration system, land information systems.

Сирия сталкивается со многими проблемами, вытекающими из традиционной системы землевладения, которая связана с законодательными и социально-экономическими условиями. Османские власти в конце XIX века начали изменять систему управления земельными ресурсами и стандартизировать правовую базу регистрации собственности. Главное управление земельного кадастра (GDLR - General Directorate of Land Registry) в Сирии было создано позже, в XX веке, во время французского мандата (1923-1946 года). GDLR играет важную роль в защите земель права собственности и решении любых земельных споров. Сирийский кадастр был создан для защиты собственности с помощью реестра прав собственности и кадастровых карт [8].

Экономические и физические инвестиции в землю оказывают влияние на стоимость земли, которая также связана с будущим использованием земли посредством зонирования и правил планирования землепользования. Необходимость создания электронной кадастровой инфраструктуры становится все более важной, потому что это часть процесса устойчивого развития. Многоцелевой кадастр как интегрированная земельная информационная система является важным инструментом постконфликтного перехода в Сирии для обеспечения прав собственности и регулирования владения землей и ее передачи [3].

Использование геоинформационных систем (ГИС) является важным фактором ведения кадастра. Кадастр имеет большое значение для защиты собственности, улучшения городского планирования и развития инфраструктуры, что является основой будущего прогресса в

стране. В настоящее время основной обязанностью кадастра является создание национальной инфраструктуры пространственных данных и поддержка устойчивого развития. Текущий кадастр в Сирии представляет собой набор бумажных карт и реестров, для создания которых обычно требуется несколько месяцев [6].

В действительности, у жителей развивающихся стран часто собственность официально не зарегистрирована, что препятствует экономическому росту. Конфликты, связанные с землей, могут препятствовать стабильности и восстановлению после военного и политического переворота, как это сейчас происходит в Сирии. В этой стране вспыхнули восстания и протесты, которые переросли в вооруженное столкновение, что привело к крупномасштабному гуманитарному кризису, разрушению зданий и имущества [2].

SWOT-анализ является инструментом стратегического планирования, поскольку фундаментальные возможности и основные проблемы объединены в план действий. Выявление слабых сторон учреждения дает возможность решать проблемы и уменьшать влияние угроз, которые вызовут проблемы в отношении долгосрочных стратегий и планов. Однако анализ нынешнего положения существующей системы в Сирии с использованием SWOT-матрицы, будет способствовать оценке GDLR в рамках более реалистичной процедуры [7].

Матрица SWOT для внедрения многоцелевого кадастра в Сирии представлена в таблице 1.

Таблица 1

Матрица SWOT для внедрения многоцелевого кадастра в Сирии [7].

| ВНУТРЕННИЕ ФАКТОРЫ | ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ |
|--|---|
| <i>Сильные стороны</i> | <i>Возможности</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Надежная регистрация прав собственности на недвижимость. • Сотрудники обладают хорошими знаниями в своих областях специализации. • Обеспечивают базу для поддержки правительства. • Все кадастровые карты, которые тесно связаны с земельной книгой, были созданы в рамках одной организации. | <ul style="list-style-type: none"> • Осознание важности кадастра для социально-экономического роста для обеспечения GDLR необходимыми ресурсами, чтобы оставаться на переднем крае технологий. • Сейчас подходящее время, чтобы начать создание электронного кадастра с нуля правильным образом, чтобы хорошо служить стране в будущем. • Участие частного сектора. • Создание справочной системы для получения точных пространственных данных. |
| <i>Слабые стороны</i> | <i>Угрозы</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Руководящие директивы правительства не способствуют сотрудничеству между заинтересованными сторонами из разных секторов. • Законы, регулирующие регистрацию земли, в большинстве случаев не соответствуют новым технологиям. • Некоторые записи в реестре собственности не отражают реальность. • Недостаточная точность, поскольку данные, хранящиеся в бумажном виде, не отвечают требованиям принятия решений, прогнозирования и планирования развития. • Некоторые земельные документы были уничтожены во время конфликта. • Бюро регистрации земельных участков не имеют соответствующих размеров и не оснащены необходимым оборудованием. | <ul style="list-style-type: none"> • Крупномасштабный гуманитарный кризис, повреждение офисов регистрации земельных участков и вандализм в отношении инфраструктуры в результате вооруженного столкновения. • Традиционные процедуры подготовки и представления информации и услуг неадекватны. • Затраты на сбор данных, внедрение и инкорпорацию новой технологии. • Потеря политической поддержки. • Отсутствие финансирования и наращивания местного потенциала. |

На основании таблицы 1 следует, что сильные стороны, такие как надежная регистрация прав собственности и хорошие знания сотрудников, могут служить хорошей основой для успешной реализации кадастровой реформы. Недостаточная точность данных, отсутствие современных технологий и проблемы с законодательством являются затруднительным процессом использования электронного кадастра. Необходимо участие частного сектора, финансирование и политическая поддержка.

В целом, для успешной реализации многоцелевого кадастра в Сирии необходимо учитывать как сильные стороны и возможности, так и слабости и угрозы, разрабатывая стратегии по их устранению или минимизации.

Рассмотрим для сравнения кадастр в Турции. Земельный кадастр в Турции возник во времена Османской империи еще в XV веке. После образования Турецкой Республики, в 1924 году появился Генеральный директорат земельного регистра и кадастра (GDLRC – General Directorate of Land Registry and Cadastre). 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 [1]:

- Ведение земельного регистра, архива документов путем регистрации недвижимого имущества и транзакций прав на него.
- 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 [4].

Кадастровая система в Турции имеет несколько преимуществ и характеристик, которые делают ее эффективной и полезной:

- Прозрачность и доступность информации. Обеспечивает доступ к информации о земельных участках, правах собственности и других недвижимостях. Это способствует прозрачности сделок с недвижимостью и уменьшает риски для инвесторов.
- Эффективное управление земельными ресурсами. Возможно благодаря планированию городского развития, контроль над использованием земли и предотвращение незаконного захвата земель.
- Защита прав собственности. Кадастровая система обеспечивает защиту прав собственности на недвижимость, что важно для граждан и бизнеса. Это способствует устойчивости правовых отношений и уменьшает возможность споров.
- Использование современных технологий. В Турции активно используются современные технологии в кадастровой деятельности, такие как геоинформационные системы, спутниковая навигация, дистанционное зондирование и другие. Это повышает точность данных и эффективность работы.
- Международное сотрудничество. Турецкая кадастровая система активно сотрудничает с международными организациями и странами, что способствует обмену опытом, внедрению передовых практик и развитию международных стандартов.

Таким образом, можно сказать, что многоцелевой кадастр в Турции хорошо развит и охватывает широкий спектр функций, что способствует эффективному управлению недвижимостью и защите прав собственности. Изучение опыта Турции может быть полезным для развития кадастровой системы в других странах, включая Сирию [9].

Одним из важнейших компонентов многоцелевого кадастра является урегулирование ситуации в области безопасности, что считается фундаментальным шагом на пути к устойчивому миру и социально-экономическому развитию. Кроме того, создание справедливого, эффективного и отзывчивого процесса для решения вопросов реституции жилья, земли, недвижимости (HLP – Housing, Land, and Property) и системы управления земельными ресурсами (LAS – Land Administration System) будет иметь большое значение для уменьшения проблем безопасности и является основной характеристикой гражданства. При разработке законодательства и внедрении устойчивого многоцелевого кадастра в Сирии, вопросы политической готовности, управленческих и административных навыков, а также наращивания потенциала и технических возможностей должны лежать в основе политики кадастровой системы [5].

Библиографический список

1. Воробьев С. В., Эволюция проблемы формирования политического статуса // Обозреватель. 2021. № 11 (382). С. 59-65.
2. Глушенкова Е. И. Концепция устойчивого развития в контексте глобализации // Мировая экономика и международные отношения. 2022. № 6. С. 66-79.
3. Назранова М. А. Проблемы правового регулирования определения кадастровой стоимости земельного участка // Правовое регулирование экономической деятельности. 2022. № 1. С. 30-38.
4. Некрасова В. В., Польшакова Н. В. Перспективы развития аграрного сектора экономики: ключевые направления повышения эффективности // Сборник Всероссийской (национальной) научной конференции «Аграрный сектор экономики России: опыт, проблемы и перспективы развития». 16 июня 2020. Орел: Орловский государственный аграрный университет им. Н. В. Парахина, 2020. С. 103-105.
5. Старицына И. А., Васькович Н. В., Старицына Н. А. Анализ использования земель Уральского экономического района // Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства: материалы Национальной научной конференции. 17 мая 2019. Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2019. С. 253-260.
6. Тарарин А. М. Достоверность кадастровых данных о землепользовании и методологии их проверки и обновления // Известия вузов «Геодезия и аэрофотосъемка». 2019. Т. 63. № 2. С. 217-225.
7. Филиппова А. П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем // Земельный вестник России. 2021. № 1-2. С. 63-68.
8. Maan H. Developing a sustainability strategy for multipurpose cadastre in postconflict Syria // Department of Civil Engineering, Faculty of Technology Engineering, Al-Balqa Applied University, Jordan. 2020. Vol. 73. P. 152-161.
9. France-Mensah J., O'Brien W.J. A shared ontology for integrated highway planning // Advanced Engineering Informatics. 2019. Vol. 41. P. 100929.