

ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ШВЕЙЦАРИИ

Organization of land management and cadastral works in Switzerland

Е. А. Бажина, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

В данной статье рассматриваются теоретические аспекты истории и содержания кадастровой системы, достоинства и недостатки кадастровой оценки в Швейцарии, структура и функции землеустроительных органов.

Ключевые слова: кадастровая система Швейцарии, кадастровая оценка в Швейцарии, организация землеустроительных работ в Швейцарии, землеустроительные органы Швейцарии.

Summary

This article examines the theoretical aspects of the history and content of the cadastral system, the advantages and disadvantages of cadastral valuation in Switzerland, the structure and functions of land management authorities.

Keywords: cadastral system of Switzerland, cadastral valuation in Switzerland, organization of land management works in Switzerland, Swiss land management authorities.

История создания кадастра в Швейцарии началась в начале XX века, под влиянием Наполеона. Тогда были созданы кадастры в большинстве из 26 округов Швейцарии, целью которых, являлось налогообложение.

В начале 1900-х годов, когда была создана кадастровая система, так же определены принципы, которые актуальны и в настоящее время. Регистрация земель включает в себя пять разделов, основанных на кадастровой карте, которая создается по результатам кадастровой съемки. Кадастровая съемка может быть заказана у частных геодезистов, у которых есть федеральная лицензия.

В 1993 г. Инструкцию «Картография и кадастровые работы по межеванию» заменили на Постановление «О кадастровой съемке» (VAV) и Техническое постановление «Об официальных кадастровых работах по межеванию» (TVAV) [1].

С 1912 г. Гражданский кодекс составляет основу «Федеральной системы регистрации земель».

В 1910 г. процесс регистрации земель был детализирован изданием Постановления «О регистрации земель», и в 1919 г. Инструкцией «Картография и кадастровые работы по межеванию».

Организации, участвующие в ведении кадастра, располагаются на двух административных уровнях - федеральном и окружном.

Кадастровые съемки осуществляются Геодезическими агентствами (KVA), контроль за которыми ведется Федеральным управлением по кадастровым съемкам (V + D).

Регистрация земельных участков, установление правил и требований к организациям, назначения и стоимость регистрации земель находится в компетенции округов. Некоторые из

небольших округов придерживаются единой системы, включающей офисы в 18 округах, расположенные в одном или нескольких районах или муниципалитетах, т.е. в результате в общей сложности там насчитывается около 350 окружных или региональных офисов регистрации земель.

Большая часть работ по межеванию земель выполняется частными геодезическими организациями, что является повсеместной практикой для Швейцарии с начала 1900-х годов. Для того чтобы принять участие в проектах по выполнению определенных кадастровых работ, частные геодезические организации участвуют в тендерах.

Существует только одна комплексная кадастровая система (охватывающая всю территорию страны в полном объеме), которая учитывает земельные участки. Каждый кусок земли представляет собой участок, имеющий своего владельца.

Кадастровая система Швейцарии основана на книжном принципе, то есть каждый земельный участок связан ровно с одним правом собственности, зарегистрированным в Земельном реестре. При этом каждый земельный участок имеет уникальный номер, с которым связана вся соответствующая информация. Здания по определению являются составными частями земельных участков и по умолчанию не могут пересекать границы участков. В случае, если здание пересекает границу участка, то такая граница должна быть исправлена или два смежных земельных участка должны быть объединены. Земельные участки могут продаваться только в виде полного объекта. Если необходимо продать только часть участка, то участок должен быть разделен, новая граница размежевана на местности в процессе кадастрового обследования. Рассматриваемая кадастровая система описывается двумя основными видами деятельности: регистрация земель и кадастровая съемка [2].

Таблица 1

Структура и функции земельной службы Швейцарии [3]

Уровень управления	Вид организации	Функции управления землеустройством и производством работ
Государство	Федеральное ведомство государственной топографии – 15 сотрудников. Федеральная дирекция кадастра.	Федеральные законы. Стратегия. Верховных надзор. Координация.
Кантоны	Ведомство по региональному планированию и топографической съемке кантонов, кантональные кадастровые бюро – 26 единиц. (300 сотрудников, 10-15 человек).	Кантональные законы. Планирование и выполнение землеустроительных и земельно-кадастровых работ. Освидетельствование.
Общины	Частные землемерные бюро (фирмы) – 300 единиц (по 3-4 человека), городские землемерные бюро – 10 единиц (3 000 сотрудников) в общинах.	Землеустроительное производство. Обновление документации. Услуги.

Содержание кадастровой съемки определяется моделью данных с 8 информационными слоями. Содержание Земельного реестра (Grundbuch) в основном включает регистрацию собственности, к которой относятся:

- недвижимость (земельные участки, включая здания на них);
- сервитуты и обременения;

- горные объекты (шахты и др.);
- кондоминиумы.

Картографической основой Земельного реестра является цифровая кадастровая карта. Точность кадастровой съемки и степень детализации указываются на пяти различных уровнях:

- городские центры;
- населенные территории;
- интенсивно используемые сельскохозяйственные угодья;
- широко используемые области сельского хозяйства;
- горные районы.

Библиографический список

1. Ведение кадастра в странах с немецкой системой. URL: <https://lektsia.com/4x9cb9.html>.
2. Сулин М. А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель: учебное пособие для вузов / М. А. Сулин, Е. Н. Быкова, В. А. Павлова ; под общ. ред. М. А. Сулина. 6-е изд., стер. СПб.: Лань, 2023. 368 с.
3. Кадастровая система в Швейцарии. URL: <https://masters.donntu.ru/2012/igg/levitskaya/library/cadastre.htm?ysclid=m3wtlnm03s979138280>.