

ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В АВСТРАЛИИ

Organization of land management and cadastral works in Australia

Д. С. Пьянков, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук

Уральского государственного аграрного университета

(Екатеринбург ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

Текст описывает организацию землеустроительных и кадастровых работ в Австралии, уделяя внимание правовым, техническим и процедурным аспектам. Рассматриваются основные законодательные акты, регулирующие земельные отношения, включая *Land Title Act*, *Surveying and Spatial Information Act*, *Native Title Act 1993* и другие. Особое внимание уделено торренсовой системе регистрации прав на недвижимость, геодезическим стандартам, таким как GDA2020, и использованию современных технологий, включая геоинформационные системы (ГИС) и аэрофотосъемку. Также анализируется процесс оформления земельных участков, роль лицензированных геодезистов и особенности регулирования земель, принадлежащих коренным народам. Текст подчеркивает эффективность и современность австралийской системы землеустройства и кадастра, ее ориентированность на цифровизацию и использование инновационных технологий.

Ключевые слова: Австралия, землеустройство, кадастр, торренсовая система, правовое регулирование, *Land Title Act*, *Surveying and Spatial Information Act*, *Native Title Act 1993*, геодезия, GDA2020, геоинформационные системы, аэрофотосъемка, кадастровая съемка, лицензированные геодезисты, регистрация прав на землю, цифровизация, технологии, коренные народы.

Summary

The text describes the organization of land management and cadastral works in Australia, focusing on legal, technical, and procedural aspects. It discusses the key legislative acts governing land relations, including the *Land Title Act*, *Surveying and Spatial Information Act*, *Native Title Act 1993*, and others. Special attention is given to the Torrens system of land title registration, geodetic standards such as GDA2020, and the use of modern technologies, including Geographic Information Systems (GIS) and aerial surveying. The process of land parcel registration, the role of licensed surveyors, and the regulation of lands belonging to indigenous peoples are also analyzed. The text highlights the efficiency and modernity of the Australian land management and cadastral system, emphasizing its focus on digitalization and the use of innovative technologies.

Keywords: Australia, land management, cadastre, Torrens system, legal regulation, *Land Title Act*, *Surveying and Spatial Information Act*, *Native Title Act 1993*, surveying, GDA2020, Geographic Information Systems, aerial surveying, cadastral survey, licensed surveyors, land title registration, digitalization, technologies, indigenous peoples.

Организация землеустроительных и кадастровых работ в Австралии представляет собой многоаспектный и юридически регламентированный процесс, который осуществляется в соответствии с комплексом нормативно-правовых актов как на федеральном, так и на уровне штатов и территорий. Учитывая федеративную структуру государства, управление земельными ресурсами и кадастровая деятельность регулируются правительствами отдельных регионов, что обуславливает определенные различия в подходах к оформлению земельных

участков, их учету и мониторингу. Основополагающими законодательными актами, регулируемыми вопросы землеустройства и кадастра в Австралии, являются *Land Title Act, Surveying and Spatial Information Act, Planning and Development Act*, а также ряд иных нормативных документов, регулирующих отдельные аспекты межевания, градостроительного планирования и прав собственности. Австралия использует уникальную и высокоэффективную торренсовую систему регистрации прав на недвижимость, которая основана на принципе централизованного учета и государственной гарантии достоверности зарегистрированных прав. Эта система, впервые внедренная в Южной Австралии в 1858 году, впоследствии была принята во всех других штатах и территориях страны, обеспечивая прозрачность и надежность сделок с земельными участками и объектами недвижимости. Принципиальное отличие торренсовой системы от иных моделей регистрации состоит в том, что факт регистрации права собственности в государственном реестре автоматически подтверждает юридическую силу этого права и устраняет необходимость в дополнительных доказательствах при совершении сделок [1].

Ведение земельного кадастра и контроль за землеустроительными работами в Австралии осуществляется через специализированные ведомства, такие как Land Use Victoria, NSW Land Registry Services, Queensland Titles Registry и другие, каждая из которых выполняет функции по регистрации прав, контролю за соблюдением землеустроительных норм и предоставлению данных заинтересованным сторонам. Для эффективного управления земельными ресурсами используется централизованная цифровая платформа ePlan, обеспечивающая хранение и обработку кадастровых данных в электронном формате. Эта система позволяет автоматизировать процессы подачи заявок, проведения кадастровых съемок и регистрации прав, что существенно сокращает сроки выполнения землеустроительных работ и минимизирует риски ошибок и мошенничества [2].

Кадастровые работы в Австралии выполняются в строгом соответствии с национальными техническими стандартами, среди которых особое значение имеет Geocentric Datum of Australia 2020 (GDA2020), представляющий собой современную геодезическую систему координат, основанную на точных спутниковых измерениях. В процессе землеустроительных работ активно применяются современные геоинформационные технологии (ГИС), аэрофотосъемка, дрон-картографирование и лазерное сканирование, позволяющие с высокой точностью определять границы земельных участков и создавать детализированные трехмерные модели рельефа местности [3].

Процедура оформления земельных участков в Австралии включает несколько ключевых этапов, начиная с подачи заявки в соответствующее земельное ведомство, проведения детальной кадастровой съемки, внесения полученных данных в электронные реестры и последующей выдачи свидетельства о праве собственности (*Certificate of Title*). Важным элементом данной процедуры является обязательное участие лицензированных геодезистов, обладающих профессиональной аккредитацией и имеющих право выполнять работы по межеванию, установлению границ и составлению кадастровых планов [4].

Следует отметить, что особую роль в системе земельных отношений Австралии играет регулирование земель, принадлежащих коренным народам, в частности, аборигенам и жителям островов Торресова пролива. В соответствии с положениями Native Title Act 1993, признаются традиционные права коренных народов на владение и использование земельных участков в соответствии с их обычаями и культурными традициями. В рамках данной правовой концепции предусматривается возможность совместного управления землями, а также установления особых режимов их использования, согласованных с местными общинами [5].

Благодаря комплексному подходу, включающему использование новейших технологий, строгие правовые механизмы и высокопрофессиональный кадровый потенциал, система землеустроительных и кадастровых работ в Австралии является одной из наиболее передовых в мире. Применение передовых методов цифрового картографирования и автоматизированных систем управления земельными ресурсами позволяет не только повысить эффективность и прозрачность всех процессов, но и обеспечить устойчивое развитие территорий, рациональное использование земель и соблюдение экологических стандартов.

Таким образом, организация землеустроительных и кадастровых работ в Австралии представляет собой динамично развивающуюся сферу, в которой гармонично сочетаются строгие правовые регламенты, высокоточные геодезические технологии и современные цифровые решения, способствующие эффективному управлению земельными ресурсами и обеспечивающие надежную правовую защиту интересов владельцев земельных участков.

Библиографический список

1. *Торренс. Р.* Принципы системы Торренса: Руководство по регистрации прав на землю в Австралии. URL: https://www.researchgate.net/publication/332730315_Sistema_registracii_prav_Torrensa_ee_principy_i_prevoshodasij_princip_spravedlivosti_Torrens_System_It's_'Principles'_and_the_Overriding_Principle_of_Fairness.
2. Правительство Нового Южного Уэльса. Закон о геодезии и пространственной информации (Surveying and Spatial Information Act 2002). Сидней: NSW Legislation. URL: https://classic.austlii.edu.au/au/legis/nsw/consol_act/sasia2002362/.
3. Правительство Австралии. Закон о традиционных правах на землю (Native Title Act 1993). Канберра: Содружество Австралии. URL: https://en.wikipedia.org/wiki/Native_Title_Act_1993.
4. Геонаука Австралии. Геоцентрическая система координат Австралии 2020 (Geocentric Datum of Australia 2020, GDA2020): Техническое руководство. Канберра: Geoscience Australia, 2020. URL: <https://icsm.gov.au/sites/default/files/GDA2020TechnicalManualV1.1.1.pdf>.
5. Правительство штата Виктория. Землепользование Виктории – Кадастровые и земельные информационные системы. Мельбурн: Департамент окружающей среды, земель, водных ресурсов и планировании. URL: https://en.wikipedia.org/wiki/Department_of_Environment,_Land,_Water_and_Planning.