

Обзорная характеристика кадастровых систем зарубежных стран и их эффективность

В. О. Бундина¹, А. В. Дубровский¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: snegir.l@bk.ru

Аннотация. В статье рассмотрены мировые кадастровые системы, каждая из них отличается, по ведению учета земель и способу регистрации прав, по функциям, по объектному составу и т. д. Различия есть и в ведении кадастра в странах, которые применяют один тип кадастровой системы, это связано в основном с историческими особенностями территорий, юрисдикцией полномочий государственных и муниципальных органов, особенностями правового регулирования и обеспечения прав собственности и владения объектами недвижимости в каждой стране.

Ключевые слова: мировые кадастровые системы, кадастр недвижимости

Review and analysis of new legislation in the accounting and registration sphere

V. O. Bundina¹, A.V. Dubrovsky¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: snegir.l@bk.ru

Abstract. The article discusses the world cadastral systems, each of them differs in land accounting and the method of registration of rights, in functions, in object composition, etc. There are differences in the management of the cadastre in countries that use the same type of cadastral system, this is mainly due to the historical features of territories, the jurisdiction of the powers of state and municipal authorities, the peculiarities of legal regulation and ensuring ownership and ownership of real estate in each country.

Keywords: world cadastral systems, real estate cadastre

За последние два десятилетия мировые кадастровые системы преобразовывались и модернизировались из-за влияния технического прогресса и внедрения информатизации во все сферы социальной жизни общества. Формирование простой, но эффективной информационной системы, которая будет обеспечивать доступ к исчерпывающей информации о земельном участке – это ожидаемый результат всех преобразований кадастровой системы. А также защита и реализация прав собственности на объекты недвижимого имущества, упрощение процедур учета и регистрации прав на недвижимость в целях создания всеобъемлющей базы, охватывающей территорию в пределах государственных границ для налогообложения.

Существуют четыре мировые кадастровые системы, Наполеоновская, Немецкая, Англоязычная и четвертая Система стран Северной Европы (рисунок).



Мировые кадастровые системы

К Наполеоновской системе относятся такие страны как: Испания, Франция, Италия, Греция и др. В этой системе близко сотрудничают земельный кадастр и реестр недвижимости. В кадастре содержится информация, необходимая для налогообложения, её формируют по земельным участкам, а в реестрах недвижимости регистрируются права на недвижимое имущество, юридические акты и интересы третьих лиц [1, 2].

Отдельно проведем анализ по странам, в Испании ведется сельский и городской кадастр, первый охватывает 98% всей территории страны, он ведется по двум направлениям: инвентаризация земель для регистрационных целей и использование кадастра для фискальных целей.

В Италии кадастр недвижимости разделился на «горизонтальный» и «вертикальный», к горизонтальному относят земельные участки, а к вертикальному здания, строения и т.д.

Страны, которые используют немецкую кадастровую систему, ведут поземельные книги и кадастр. Данные книги фиксируют права на земельные участки и предназначены для выявления и установления прав на земельные участки. Кадастр имеет полную информацию о недвижимости на всей территории: геометрическую (геодезическую) и семантическую информацию о земельных участках и зданиях [3].

Из-за федеративного устройства страны, в Германии отсутствует единая система на уровне государства. На каждой земле, а их 16, организации, которые ведут кадастровый учет, подчинены разным министерствам: Министерству землеустройства, финансов, юстиции, экономики и т.д., но работы проводятся по единым стандартам и правилам.

В Австрии поземельные книги ведутся окружными судами, они находятся в ведении Министерства юстиции.

Кадастр обслуживается кадастровыми управлениями, они находятся в ведении Министерства экономики и труда.

Основными функциями англоязычной системы являются сбор и актуализация информации о земле и иной недвижимости для их оценки и обложения налогом.

В Великобритании имеется 3 вида прав собственности:

1. Бессрочное безусловное владение на правах собственника;
2. Владение на правах аренды;
3. Коллективное владение, управление недвижимостью [4, 5].

В США разработано несколько многоцелевых и информационных систем, каждые штаты ведут земельно-кадастровые и регистрационные системы по-разному.

В Северной Европе создан единый и многоцелевой кадастр, имеющий централизованный реестр собственности. Реестры ведут центральные государственные офисы. Успехов в создании такого реестра достигла Швеция, там создан единый банк данных о недвижимости.

Условия осуществления регистрации прав на недвижимое имущество улучшились в странах с немецкой кадастровой системой за последние 10 лет.

Опираясь на показатель «регистрация собственности» в рейтинге «Doing Business-2017» [6], можно уверенно сказать, что Российская Федерация находится в числе лидеров по эффективности выполняемой работы учетно-регистрационной системы. По данному показателю Российская Федерация заняла 9 место, опередив такие развитые страны как США (36 место), Германию (79 место), Великобританию (47 место), Францию (100 место), КНР (61 место).

Анализируя системы регистрации прав на недвижимое имущество, рассмотрим 27 стран, в них действуют разные типы кадастровых систем. Для этого используем данные рейтинга Doing Business [6].

Для анализа использовали следующие показатели регистрации собственности:

- количество процедур;
- срок регистрации;
- стоимость процедур (в процентах от стоимости недвижимого имущества, которая, как предполагается, в 50 раз превышает доход на душу населения).

В таблице представлены позиции в рейтинге, которые занимают исследованные страны.

Во всех странах мира существует свой реестр данных, он содержит в себе как картографические материалы, так и текстовые. В каждой стране ведение кадастра происходит по-разному, но решает одни и те же задачи: идентификация земельных участков; учёт земель; установление земледельцев и землепользователей; регистрация ЗУ и недвижимого имущества, а также создание кадастровых карт.

Бельгия	180
Греция	161
Франция	149
Люксембург	124
Хорватия	106
Сербия	100
Украина	97
Словения	83
Германия	81
Великобритания	68
Испания	54
Польша	54
Нидерланды	47
Венгрия	45
Швеция	38
Чехия	37
Австрия	36
Италия	34
Финляндия	26
США	25
Россия	17
Швейцария	16
Исландия	12
Словакия	11
Норвегия	10
Дания	7
Белоруссия	3

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Атаманов С. А., Григорьев С. А. Кадастр недвижимости. [Текст]: Учебно - справочное пособие - М.: Букстрим, 2012. - 324 с.
2. Валиев Д.С., Хабарова И.А. История развития государственного кадастрового учета «Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» №4/2018.- 17 с.
3. Волкова, С.Н. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / С.Н. Волкова, В.С. Кислова. - М.: Технология ЦД, 2003. - 378 с.
4. Баденко В.Л., Гарманов В.В., Осипов Г.К. Государственный земельный кадастр. [Текст]: Учебное пособие - СПб., 2002. - 331 с.
5. Хабаров Д.А., Хабарова И.А., Кожевников В.А. Правовые основы кадастра недвижимости и кадастровой деятельности в Скандинавских странах «Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» №4/2018.- 13 с.
6. Всемирный банк. Doing Business: [Электронный ресурс]: URL russian.doingbusiness.org/Rankings/. УДК 338.45 : 69 (571.16).

© В. О. Бундина, А. В. Дубровский, 2022