

Н. Д. Лебедев^{1}, В. Н. Ключниченко¹*

Характеристика кадастровых систем зарубежных стран

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: nik.le.b@outlook.com

Аннотация. В работе выполнен анализ кадастровых систем зарубежных стран с целью выявления наиболее приемлемых их сторон для применения при ведении отечественного кадастра. Отмечены особенности ведения кадастра кадастровых систем четырех известных типов: наполеоновская система, англоязычная система, немецкая система и система стран Северной Европы. Кроме того, отражены особенности ведения кадастра стран постсоветской правовой системы. Показано, что каждая из кадастровых систем решает конкретные задачи, соответствующие целям и задачам государства. Одни кадастровые системы гарантируют права физических и юридических лиц на недвижимое имущество, другие формируют границы объектов с высокой степенью точности, что минимизирует пограничные споры, в-третьих основная задача заключается в формировании налоговой базы. Общим направлением развития практических всех кадастровых систем является компьютеризация ведения кадастра и предоставления различного рода информационных услуг.

Ключевые слова: англоязычная кадастровая система, кадастровая система Северной Европы кадастровые системы стран мира, наполеоновская кадастровая система, немецкая кадастровая система, реестр прав собственности, судебная регистрация вещных прав

N. D. Lebedev^{1}, V. N. Klyushnichenko¹*

Cadastral systems of foreign countries

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: nik.le.b@outlook.com

Abstract. The paper analyzes the cadastral systems of foreign countries in order to identify the most acceptable aspects of them for use in the management of the domestic cadastre. The features of maintaining the cadastre of cadastral systems of four known types are noted: the Napoleonic system, the English-speaking system, the German system and the system of the Nordic countries. In addition, the peculiarities of maintaining the cadastre of the countries of the post-Soviet legal system are reflected. It is shown that each of the cadastral systems solves specific tasks corresponding to the goals and objectives of the state. Some cadastral systems guarantee the rights of individuals and legal entities to immovable property, others form the boundaries of objects with a high degree of accuracy, which minimizes border disputes, and thirdly, the main task is to form a tax base. The general direction of development of practically all cadastral systems is the computerization of cadastre management and the provision of various kinds of information services.

Keywords: English cadastral system, cadastral system of Northern Europe cadastral systems of the world countries, Napoleonic cadastral system, German cadastral system, register of property rights, judicial registration of property rights

Введение

Кадастровая система формируется как многогранный информационный ресурс для целей налогообложения недвижимости, гарантирования государством прав владельцев недвижимого имущества на принадлежащие им объекты, а также на рациональное использование всех видов природных ресурсов и созданных человеком объектов. Кроме того, кадастр является информационным ресурсом, доступ к которому открыт всем желающим, а процедура регистрации прав занимает незначительное время [1, 2].

Кадастр во многих зарубежных странах ведется на протяжении нескольких столетий, однако в некоторых из них на учет поставлено не более тридцати процентов недвижимого имущества. Ведение отечественного кадастра осуществляется всего три десятка лет, поэтому имеют место проблемы, которые устраняются с учетом зарубежного опыта.

Методы и средства

Кадастр представляет собой информационную систему, содержащую индивидуализированные характеристики объектов недвижимости. Эти характеристики обеспечивают защиту прав физических и юридических лиц на принадлежащее им недвижимое имущество. Кроме того, кадастровые системы обеспечивают устойчивое развитие территорий, рациональное использование объектов и охрану окружающей среды. Каждой стране присущи свои специфические особенности ведения кадастра. В настоящее время различают романо-германскую, англо-саксонскую, а также постсоциалистические кадастровые системы. Земельные кадастровые системы стран мира разделяют на четыре типа: наполеоновская система, англоязычная система, немецкая система, система стран Северной Европы (Nordic Countries), которую ошибочно называют Скандинавской. Каждая из перечисленных кадастровых систем имеет достоинства, которые целесообразно применять в процессе ведения отечественного кадастра. Одни кадастровые системы направлены на защиту прав физических и юридических лиц на принадлежащее им имущество, другие направлены на решение задач налогообложения, третьи устанавливают границы объектов с высокой степенью точности, что практически сводит к минимуму пограничные споры.

К сожалению, отечественный кадастр содержит объекты, поставленные на кадастровый учет в начале девяностых годов прошлого столетия. Ошибки, содержащиеся в границах характерных точек этих объектов выявляются и в настоящее время в процессе уточнения границ или при совершении сделок с недвижимым имуществом. Таким образом, анализ особенностей национальных кадастровых систем позволит минимизировать недостатки, присущие отечественному кадастру, что подтверждает актуальность данной темы и обуславливает необходимость ее всестороннего изучения.

Результаты

К наполеоновской кадастровой системе относятся Франция, Бельгия, Италия, Люксембург, Португалия, Испания, Польша. Для этой системы характерно

то, что кадастр охватывает всю территорию страны. Эта система разделена между министерствами, но в то же время информация об объектах взаимосвязана. Она содержит непрерывно обновляемые сведения, в виде реестров данных и кадастровых планов, обеспечивающих идентификацию объектов недвижимости. Данная система создана для формирования налогооблагаемой базы и эффективного использования земель [3]. Кадастровые работы проводятся лицензированными специалистами, источниками сведений выступают нотариальные акты, документы межевания, материалы налоговых проверок, реестр сделок, реестр прав и обременений, данные об изменениях объекта недвижимости [4, 5]. Земельная политика направлена на создание и публикацию генеральных планов развития сельскохозяйственных, природных и застроенных территорий страны. Сведения о характеристиках сельскохозяйственных земель и природных ресурсах содержатся в информационной системе Министерства сельского хозяйства. Обязательна регистрация сделок с недвижимостью государственными регистраторами, которая включает информацию об объектах недвижимости, о владельце, о сумме налогового сбора, обременениях, целевом использовании земельных ресурсов, о постройках на земельном участке. Права собственности и обременения недвижимости регистрируются земельным судьей в реестре прав, который является частью судебной системы.

Англоязычная кадастровая система действует в Великобритании, Канаде, США, Австралии, Новой Зеландии. Она характеризуется достаточно развитой системой регистрации прав и обеспечивает эффективное освоение новых территорий. При этом задачи связанные с налогообложением, имеют второстепенное значение. Кроме того, несмотря на то, что кадастр ведется более двухсот лет, всего 30 % земельных участков имеют точные границы. Объясняется это высокой стоимостью работ по межеванию.

В Великобритании основная система управления земельными ресурсами называется Земельный реестр ее Величества, являющейся реестром прав собственности на недвижимость, права на недвижимость разделяются на бессрочное полное право собственности, облагаемое выплатами собственнику краткосрочное временное владение, бессрочное полное право собственности с обязательством обслуживания территорий общего владения [2]. В Канаде кадастровый учет ведет Служба инвентаризации земель, анализирующая использование всех государственных земель. Система регистрации реализована на уровне муниципалитетов со своими исторически сложившимися особенностями. При этом действует регистрация сделок, регистрация прав и их сочетание. В Соединенных Штатах Америки кадастровый учет ведет Бюро земельного управления Министерства внутренних дел, включающее топографическую съемку и многоцелевую регистрационную систему земельных участков. Земельно-кадастровые и регистрационные системы ведутся отдельно в зависимости от территориального образования с использованием информационных систем [4].

Немецкая кадастровая система функционирует в Германии, Швейцарии, Австрии, Чехии, Венгрии и характеризуется разделением кадастра для каждого субъекта страны, объединяемого единым стандартом ведения. Система реги-

страции недвижимости состоит из кадастра и поземельной книги. Регистрация прав на недвижимость необходима для совершения юридических действий. Службы формируют единый электронный ресурс с данными о земле, расположенных на ней объектах и взаимодействуют между собой. Такие задачи обеспечивает информационная система, которая решает задачи по землепользованию, территориальному планированию и экономическому использованию недвижимости с высокой степенью точности. Земля является единственным объектом недвижимости, права на которую регистрируют суды муниципального уровня. В Швейцарии система кадастровых карт и данных о топографо-геодезических работах, а также система зарегистрированных свидетельств о правах собственности взаимосвязаны. Сбор данных и регистрация прав совершается на местном уровне, а контроль кадастровой деятельности осуществляется на государственном уровне [2]. В Австрии земельные книги регистрации прав ведутся окружными судами, как часть судебной системы, которая подчиняется Министерству юстиции. Кадастровое управление находится во введении Министерства экономики и труда [1].

Северная Европа (Швеция, Дания, Финляндия, Исландия и страны Балтии) использует оригинальную систему, создающую единую точную топографическую основу для ведения многоцелевого кадастра с централизованной системой регистрации прав и обременений, инвентаризация которой осуществляется по принципам немецкой системы. В Швеции регистрация всей недвижимости и ее принадлежностей автоматизирована и выполняет задачи по регистрации прав собственности, предоставлению кредитов для приобретения жилья и территориальному планированию регионов. Наличие сформированного объекта недвижимости подтверждает регистрационной записью, что обеспечивает гарантию зарегистрированных прав.

В Китае правовая основа построена на традиционных нормах права. В этой стране существует два типа собственности: государственная и коллективно-фермерская. Физические и юридические лица могут использовать землю на правах срочной аренды для извлечения прибыли. Земли поделены на три категории: коллективно-фермерские, городские и труднодоступные. Сельскохозяйственные земли являются ценным государственным ресурсом и источником производства продуктов питания. Это объясняет актуальность их защиты, принципы защитных мер: добросовестное использование, баланс социально-экономических интересов, реформирование процессов развития. Изменение целевого назначения земельного участка возможно, но затрудняется значительным размером финансовых расходов. [6–8]. В кадастровую систему входят: система землеустройства, земельные исследования, обеспечивающие прозрачную систему имущественных прав. Развитие землеустройства представлено как совершенствование законодательства, системы регистрации и постановки на учет земельных участков, а также системы изучения земельных споров. Обязательно специальное образование и последующие повышение квалификации специалистов по землеустройству. Сведения электронной системы о земельных участках общедоступны при уплате государственной пошлины. Практика разрешения земельных споров

включает три этапа: досудебный административный порядок, судебный порядок муниципального уровня, порядок арбитражного суда. Сбор налогов за пользование земельными участками и необходимой информации контролирует самостоятельное налоговое управление, а размер налоговых сборов устанавливает министерство финансов, таким образом каждый орган власти решает исключительно ведомственные задачи [9].

Вьетнам представляет социалистическую правовую систему, где главенствует принцип «земля принадлежит всему народу, а государство является владельцем земли». Использование земельных ресурсов частным лицом или организацией допускается на правах аренды. Законодательство в сфере земельного кадастра находится на стадии развития, а все виды землепользования регулируются государством [10].

Заключение

Наполеоновская система функционирует для решения задач налогообложения, при этом обязательна регистрация сделок с недвижимостью. Права собственности и обременения регистрируются земельным судьей и являются частью судебной системы.

Англоязычная кадастровая система ведет учет и регистрацию сделок с объектами недвижимости, одновременно концентрируя сведения о сельскохозяйственных землях.

Немецкая кадастровая система разделена по министерствам, что разделяет задачи по ведомственному назначению, и территориям государства, что позволяет учитывать местные особенности землепользования, единый стандарт ведения и взаимодействия, центральный государственный контроль объединяют разрозненные кадастровые управления и реестры страны.

Система северной Европы содержит единую картографическую основу территории. Реестр прав используется как гарант собственности. Процессы ведения кадастра полностью автоматизированы.

В странах с постсоветской системах с учетом их исторического развития совершенствуется система гарантии прав собственности.

На основании изложенного выше можно сделать вывод о том, что Российская кадастровая система может быть усилена, если:

– точность определения границ недвижимого имущества учтет опыт ведения кадастра в Германии, где точность составляет 3-8 сантиметров на большей части территории страны;

– в Англии не обязывают владельцев устанавливать границы принадлежащих им земельных участков, поскольку стоимость работ по межеванию значительна. Тем не менее, пограничные споры практически отсутствуют;

– в Швеции зарегистрированные права защищены государством, поэтому при ведении отечественного кадастра имеет смысл пересмотреть фразу действующего законодательства о том, что права могут быть изменены в процессе информационного взаимодействия.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бундина В. О. Обзорная характеристика кадастровых систем зарубежных стран и их эффективность / В. О. Бундина, А. В. Дубровский // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2022. – № 1. – С. 143-146. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-143-146.
2. Поздышева О. Н. Методика проведения кадастровых работ в различных странах / О. Н. Поздышева // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Строительство и строительные технологии: Сборник статей 79-ой всероссийской научно-технической конференции, Самара, 18–22 апреля 2022 года / М.В. Шувалова, А.А. Пишулева, А.К. Стрелкова. – Самара: Самарский государственный технический университет, 2022. – С. 290-296.
3. Ершов А. В. Сравнительный анализ ведения кадастра в передовых зарубежных странах и в России / А. В. Ершов, К. Ю. Кузьмина, Т. Б. Шакирова // ИНТЕРЭКСПО ГЕО-Сибирь. – 2018. – № 8. – С. 127-139.
4. Жуков В. Д. Кадастр недвижимости за рубежом / В. Д. Жуков, А. И. Джиева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: Сборник статей по материалам IV Всероссийской научно-практической конференции, Краснодар, 22 апреля 2022 года. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2022. – С. 91-94.
5. Гарькавенко Л. В. Анализ зарубежного опыта ведения земельного кадастра / Л. В. Гарькавенко // Сборник научных работ серии "Право". – 2022. – № 2(26). – С. 93-102.
6. Шарова, Т. В. Особенности правового регулирования использования земель гражданами КНР / Т. В. Шарова, Д. В. Ярославцева // Актуальные проблемы государственно-правового развития России: Сборник статей VIII Всероссийской научно-практической конференции, Чита, 10 декабря 2021 года. – Чита: Забайкальский государственный университет, 2022. – С. 198-201.
7. Боев, М. Р. Землеустройство в КНР / М. Р. Боев // Молодежь и наука. – 2022. – № 3.
8. Кузьмич, Н. П. К вопросу об улучшении использования земель в КНР / Н. П. Кузьмич, Ч. Чэнь // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2020. – Т. 10, № 1-1. – С. 452-457.
9. Кочанов, Л. М. Зарубежный опыт землепользования в КНР / Л. М. Кочанов // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 6(186). – С. 30-31.
10. Подболотова, Л. П. Организационно - правовое регулирование землеустройства во Вьетнаме / Л. П. Подболотова // Актуальные вопросы развития аграрного сектора экономики Байкальского региона. Улан-Удэ: Бурятская государственная сельскохозяйственная академия имени В.Р. Филиппова, 2021. – С. 264-270.

© Н. Д. Лебедев, В. Н. Ключниченко, 2024