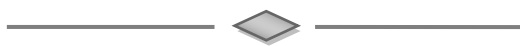


Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное
учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОСИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИЙ»
(СГУГиТ)



Кафедра кадастра и территориального планирования

Бакалаврская работа соответствует установленным
требованиям и направляется в ГЭК для защиты

Заведующий кафедрой _____ Е. И. Аврунев
(подпись)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

21.03.02 – Землеустройство и кадастры

АНАЛИЗ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА В ПЕРЕДОВЫХ
ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАНАХ

Выпускник _____ Т. Б. Шакирова
(подпись)

Руководитель _____ В.Н.Клюшниченко
(подпись)

Нормоконтролер _____ И.Н.Евсюкова
(подпись)

Новосибирск – 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОСИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИЙ»
(СГУГиТ)

«УТВЕРЖДАЮ»

Зав. Кафедрой кадастра и
территориального планирования
_____ Е. И. Аврунев

« _____ » _____ 201__ г.

ЗАДАНИЕ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ

в форме _____ Бакалаврской работы _____
(бакалаврской работы, дипломной работы, магистерской диссертации)

Студенту (студентке) _____ Шакировой Татьяне Борисовне _____

Группа БЗ-42 Институт Кадастра и природопользования _____

Направление (специальность) 21.03.02 Землеустройство и кадастры _____
(код, наименование)

Код квалификации _____ Степень или квалификация _____

Тема ВКР _____ Анализ ведения кадастра в передовых европейских странах

Руководитель _____ Клюшниченко Виктор Николаевич _____

Ученое звание, ученая степень руководителя _____ канд. техн. наук, доцент _____

Место работы, должность руководителя _____ СГУГиТ _____

Срок сдачи полностью оформленного задания на кафедру _____

Задание на ВКР (перечень рассматриваемых вопросов):

Понятие кадастра и исторические сведения кадастра зарубежных стран;

Анализ ведения кадастра в передовых европейских странах.

Иллюстративный материал (слайды _____ шт, плакаты, рисунки 3 шт.): _____

Исходные данные к ВКР (перечень основных материалов, собранных в период
преддипломной практики или выданных руководителем)

ГРАФИК ВЫПОЛНЕНИЯ ВКР

Номер этапа	Этапы ВКР	Срок выполнения
1	Начало выполнения ВКР	20.03.16
2	Подбор литературы и исходных материалов	20.03.16 – 25.03.16
3	Выполнение исследовательских работ	26.03.16 – 2.04.16
4	Выполнение графических (иллюстративных работ)	3.04.16 – 7.04.16
5	Текстовая часть ВКР	11.04.16 – 10.05.16
5.1	Общие сведения о кадастре зарубежных стран	16.04.16 -26.04.16
5.2	Анализ ведения кадастра в передовых европейских странах	27.04.16 – 10.05.16
6	Оформление работы по ГОСТу	13.05.16 – 20.05.16
7	Устранение замечаний по работе	23.05.16 – 1.06.16
8	Сдача работы на кафедру	3.06.16

« ____ » _____ 2016г.

Руководитель _____
(подпись)

Задание приняла к исполнению и с графиком согласна _____
(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Шакирова Татьяна Борисовна. Анализ ведения кадастра в передовых европейских странах.

Выпускная квалификационная работа: Сибирский государственный университет геосистем и технологий, кафедра кадастра и территориального планирования.

Руководитель: канд. техн. наук, доцент, Ключниченко В.Н.

2016 г., специальность 120700 «Землеустройство и кадастры», Бакалавр.

Страниц - 54 . Рисунков - 3. Таблиц - 1 . Использованных источников – 16 .
Приложений – 7 .

КАДАСТР, ЗАРУБЕЖНЫЕ СТРАНЫ, ИСТОРИЯ КАДАСТРА ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН, ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРА, СКАНДИНАВСКАЯ СИСТЕМА, НАПОЛЕОНОВСКАЯ СИСТЕМА, НЕМЕЦКАЯ СИСТЕМА, АНГЛИЙСКАЯ СИСТЕМА, АНАЛИЗ.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ процессов ведения кадастра в передовых зарубежных странах.

Для достижения данной цели в бакалаврской работе поставлены следующие задачи:

- изучить общие сведения о кадастре в зарубежных странах;
- показать особенности ведения кадастра в зарубежных странах;
- исследовать порядок присвоения идентификационного номера;
- обобщить опыт ведения кадастра в зарубежных странах.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН.....	8
1.1 Понятие кадастра в зарубежных странах.....	8
1.2 Исторические сведения возникновения кадастра в зарубежных странах.....	10
2 АНАЛИЗ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА В ПЕРЕДОВЫХ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАНАХ.....	18
2.1 Особенности ведения кадастра в зарубежных странах.....	18
2.1.1 Скандинавская система кадастра.....	18
2.1.2 Наполеоновская система кадастра.....	22
2.1.3 Немецкая система кадастра.....	24
2.1.4 Английская система кадастра.....	29
2.2 Порядок идентификации недвижимого имущества в зарубежных странах.....	33
2.3 Достоинства и недостатки ведения кадастра в зарубежных странах.....	35
2.3.1 Зарубежный опыт ведения кадастра	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	42
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ А (справочное) ВЫПИСКА ИЗ КАДАСТРОВОЙ КНИГИ...	46
ПРИЛОЖЕНИЕ Б (справочное) ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ ШВЕЙЦАРИИ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ В (справочное) ЗАПИСЬ ИЗ РЕГИСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ Г (справочное) ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ ШВЕЦИИ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ Д (справочное) ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ	

ГЕРМАНИИ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ Е (справочное) ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ ФРАНЦИИ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж (справочное) ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ АВСТРАЛИИ.....	54

ВВЕДЕНИЕ

Тема Выпускной квалификационной работы «Анализ ведения кадастра в передовых европейских странах». Данная тема является актуальной потому, что если сравнить кадастр в Российской Федерации, который, не достаточно устойчив, не совершенен и сравнительно молод и кадастр в других развитых странах, где он складывался веками и имеет под собой прочную основу (в виде сложившихся норм и обычаев), то можно выделить несколько аспектов, которые можно было бы позаимствовать, для налаживания нашей системы.

Объектом исследования выпускной бакалаврской работы являются кадастровые системы в передовых зарубежных странах. Для того чтобы понять принцип работы кадастра в этих странах, необходимо изучить историю развития кадастровой деятельности, а также историческое развитие в целом.

Предметом исследования является анализ ведения кадастра в передовых европейских странах.

Цель: рассмотреть ведение кадастра в передовых странах мира и выделить элементы, которые можно было бы взять для кадастра нашей страны. Элементы, проверенные временем, в кадастровых системах, которые уже устоялись, и работают преимущественно бесперебойно на протяжении не одного десятилетия.

Чтобы достигнуть поставленную цель, нужно определить ряд задач. Здесь можно выделить 5 основных задач, среди них:

- выделить основные кадастровые системы, которые я буду рассматривать и выбрать страны на основе которых будет рассматриваться каждая из систем;
- рассмотреть историю развития кадастра в выбранных странах;
- рассмотреть особенности ведения кадастра;
- исследовать порядок присвоения идентификационного номера
- выделить плюсы и минусы в работе зарубежных кадастровых систем;
- выполнить общий анализ сравнения кадастровой системы России и зарубежных систем, для наглядного видения их различий.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

1.1 Понятие кадастра в зарубежных странах

Кадастровые системы развивались в течение многих столетий, в разных странах они различаются по типам, которые зависят от страны, региона, физико-географического положения, экономические особенности, местного населения, особенностей его расселения, истории, культуры местности, традиционных систем земледелия, систем государственного и местного управления, систем имущественного и местного права и так далее.

Выделяются четыре основные кадастровые системы: страны с наполеоновской, немецкой, скандинавской и английской системой кадастра. У всех этих систем есть и общие стороны и различия, и несмотря на различия кадастровых информационных систем, в том числе содержащихся в них данных, они используются с целью налогообложения, а также для информационного обеспечения органов управления необходимой информацией. Кадастр решает задачи, связанные с учетом земель, идентификацией земельных участков, установлением землевладельцев или землепользователей, регистрацией земельных участков и недвижимого имущества, созданием кадастровых карт [9].

В Европе понятие кадастра представляет собой систематическую классификацию и оценку земли, проводимую государством, посредством топографической съемки границ земельных участков и ведения реестра участков и их владельцев.

Изначально кадастр не был средством обеспечения прав землевладельцев, в одних странах этим занимался местный судья, который вел реестр правовых отношений, связанных с участками собственности (Германия), в других странах этим занималось регистрационное учреждение (Франция), а в Англии и ее бывших колониях термина кадастра и института кадастра, в том значении, которое было приведено ранее, не существовало [12].

Первые сведения о кадастровых работах, которые проводились с целью учета земель с указанием границ земельных участков и их площадей относятся к 3000 г. до нашей эры в Древнем Египте. Кадастровые данные отображались графически на глиняных табличках, которые позже стали обязательным атрибутом кадастровых работ.

Термин «кадастр» начал приживаться со времён римского правителя Августа (27 г. до н. э.), при котором была утверждена единица учёта сбора дани за землю «сарутигум» и введена перепись населения «сарутигум региструм». Со временем эти слова слились в одно «сарпитаструм» и впоследствии в слово «catastrum». В Средние века содержание кадастровых съёмок и основные принципы ведения кадастра практически не изменились, съёмка земель оставалась чисто линейной и проводилась с помощью верёвки и жезла, геометрические знания и вычисления использовались слабо. Начиная с 1718 г., по образцу римского кадастра, Джованни Джакомо Мариони разработал первый кадастр на основе соблюдения научных методов с определением границ участков методом триангуляции и полигонометрических сетей. Этот кадастр содержал в качестве документов ситуационные карты всех сельских общин, выполненные с использованием мензулы в масштабе 1:2000. На картах отображали участки (парцеллы) отдельных общинных владений, типы грунтов, чистую прибыль, которая являлась основой для обложения налогом. Благодаря своему качеству и точности этот кадастр, называемый миланским, был введён в действие 1 января 1760 г. и служил образцом для разработки в XIX в. кадастров Франции, Бельгии, Австрии, Голландии и Швейцарии [1].

Впервые термин «кадастр» был введен во Франции при проведении земельной реформы во времена Наполеона.

Владимир Даль в 1881 г. истолковал термин «кадастр» как: «оценка сельских имений, по различию их, соображая все местные их отношения; расценка» [6].

Со временем с развитием общества значение термина «кадастр» менялось. Если раньше объектом наблюдения были сельские имения, то теперь при

использовании понятия «кадастр» обязательно следует указывать к какому объекту наблюдений оно относится.

Современное определение кадастра связывает его функции с проведением учета, регистрацией и оценкой состояния; использованием всех видов природных ресурсов, результатов антропогенной деятельности, экологического состояния территории, направленного на выделение однородных по своим условиям территориальных объектов с использованием их качественных и количественных характеристик.

1.2 Исторические сведения возникновения кадастра в зарубежных странах

Скандинавская кадастровая система. К ней принадлежат страны Северной Европы, а именно, Финляндия, страны Балтии, Дания, Норвегия, Исландия и Швеция. Швеция это страна с древнейшей и наиболее успешной кадастровой системой, поэтому скандинавская система будет рассматриваться на основе именно этой страны.

Итак, до середины 16 века Швеция являлась одной из провинций Дании. Во время войны за независимость новое правительство Швеции искало новые источники доходов в виде земельного налога, воспринимая всеобщую перепись земельных владений как способ достижения поставленной цели.

С 1530 года все записи о владениях землей вносились в поземельные книги, которые составлялись для каждой деревни. Каждому владению присваивался свой номер, тогда же было установлено, что письменные документы о передаче земли проверяются и хранятся в местном суде (начало системы регистрации прав). Эта историческая система счёта до сих пор используется в Швеции [7].

В 1628 году было создано «Управление по землемерию» – Lantmäteriet (национальная земельная служба Швеции), которое и сегодня, выполняет обязанности по осуществлению землеустройства.

С 1640 года ведется учет населения по кадастровым номерам земельных участков (до начала прошлого века этим занималась протестантская церковь, а позже – орган налогообложения).

С 1650 года было введено требование о составлении карты всех поселений, на которых отмечалось расположение земельных участков (прообраз кадастровой карты).

В 1875 году принят первый закон о регистрации прав, вытеснивший регистрацию сделок. При этом допускалось регистрировать права только на ту собственность, которая была учтена в кадастре и которая имела свой кадастровый номер.

В 1910 году был учрежден Единый реестр земель, ранее он велся независимо для каждого поселения [7].

С 1930 года было положено начало по созданию общегосударственной кадастровой карты, основанной на системе национальных координат. Основой карт были аэроснимки, позже – ортофотопланы в масштабе 1:5000, 1:20000.

Границы земельных участков устанавливались путем интерпретации старых кадастровых карт, в сравнении с новыми картами, картометрическим способом. При этом площади не пересчитывались, и новые документы выдавались только по заявлению. Данная работа была завершена в 1978 году и картографическое обновление осуществляется теперь только в связи с необходимостью разработки новых документов территориального планирования.

С 1960 года по 1968 проводились исследования о возможностях сопряжения и усовершенствования трех регистров: земель, прав и налогообложения.

В 1968 году было принято решение об автоматизации этих регистров.

С 1970 она была запущена в пробном режиме, а в 1975 году обрела силу закона для всей страны. Автоматизация была завершена к 1995 году. Все статистические данные, данные о планировании использования земель, о правах и об объектах прав увязаны в настоящее время между собой через геокод и автоматизированные базы данных [7].

С 1975 года начался сбор информации о почвах, который завершился в 1980 г. В результате была создана цветная карта на 400 листах, которая позже была оцифрована, с целью создания цифровых почвенных карт различных масштабов.

С 1975 года начала свою работу автоматизированная система обработки данных, служащая информационной системой для планирования территорий землепользований, которая учитывает параметры почвенных, лесных, водных и сырьевых ресурсов.

В настоящее время (с 2004 г.) парламент одобрил закон, позволяющий проводить опыты по построению трехмерного кадастра, разрешена регистрация заявлений о кадастровом учёте и (или) переходе прав посредством Интернета. Также в повестке дня вопрос стандартизации учетных данных стран Европейского союза, а также разработка условий прямого доступа посредством Интернета к данным кадастра граждан Евросоюза [7].

2008 год - к Национальной земельной службе Швеции перешли полномочия по государственной регистрации недвижимости, которой ранее занималась Национальная судебная администрация.

2010 год – создание Национального регистра изолированных помещений, который входит в компетенцию Национальной земельной службы.

Наполеоновская система кадастра присуща странам Западной, Юго-Западной и Южной части Европы, это - Франция, Италия, Испания, Греция, Бельгия и некоторые другие.

Как уже было сказано ранее, термин «кадастр» впервые был введен во Франции и все европейские кадастровые системы, так или иначе происходят от французского образца.

Кадастр во Франции был утвержден в 1791 году, его главной целью было поземельное налогообложение, а также обеспечение сделок с землёй, обеспечение карт для общественного управления землями, записи о съемках земельных участков, закрепление их на местности, закрепление на местности границ сельских населенных пунктов, и установление опорно-межевой сети для каждой местной общины.

В развитии французского кадастра можно выделить три этапа. Первый этап начался в 1807 году, когда было издано кадастровое законодательство, согласно которому было предпринято не выборочное, а общее кадастрирование земель (в Италии развитие кадастровой системы началось лишь в 1886 году). Обновление кадастровых данных проводилось постепенно на основе изменений в правовом положении земель и зданий. В 1824 г. такой учет стал обязательным, а в 1825 г. было решено объединить регистрацию прав на земельные участки и земельный кадастр в один специальный департамент государственного налогового ведомства Министерства финансов. В 1861 году для провинций Пруссии произошло перераспределение земельного налога по примеру западных провинций стали записывать кадастровые данные участка. 1934 год - налоговая реформа, целью которой было справедливое распределение налога и полное формирование планов землепользований [7].

Второй этап - это 50-е годы XX века, когда Франция претерпевала изменение государственных границ, в связи с окончанием 2 мировой войны.

Началом третьего этапа можно считать 1990 год, когда министром финансов, в чьем ведении находится кадастр, было принято решение о создании Цифрового кадастрового плана (GPI).

24 мая 1994 года опубликован новый земельный кодекс.

Немецкая система кадастра. К этой группе относятся страны Центральной Европы, такие как: Германия, Швейцария, Австрия.

С 13 века велись списки покупателей земель, в основном в городах, это положило начало ведению реестра прав на землю (Grundbuch).

В 1718 австрийская администрация северной части Италии, ввела правила межевания и описания земель и строений на них.

В Швейцарии в начале 19 века под влияние Наполеона создавался фискальный кадастр (для нужд налогообложения).

В 1812 был принят австрийский Гражданский кодекс (действует с изменениями и по настоящее время). Он ввел понятие недвижимости и особые правила их оборота.

В 1817 в Австрии был принят Закон об описании объектов недвижимости и об их налогообложении, исходя из возможного дохода. Первая всеобщая съемка страны и полное описание земель для налогообложения.

1847 год в Швейцарии введена в действие федеральная Конституция, в связи с чем, возникла необходимость правового кадастра, гарантирующего права собственности на землю и обеспечивающего благоприятные условия для совершения сделок с недвижимостью.

В 1870 в Австрии был принят Закон о реестре прав, обеспечивающий регистрацию и подтверждения прав и обременений (зalog, узуфрукт, сервитут).

В 1969 году был принят закон о «юридическом» кадастре, цель которого уже была не столько обеспечить налогообложение, сколько защитить права собственников на земельные участки именно в зарегистрированных границах. Вводится требование о точном описании границ, их согласовании и государственное обязательство по материальной ответственности за внесенные в кадастр данные.

С конца 80 годов прошлого века были приняты поправки, обязывающие автоматизировать ведение земельного кадастра. Была создана единая база данных по ведению кадастра и регистрации прав.

Еще через 10 лет эта база стала обязательной основой для ведения всех национальных и местных геоинформационных систем, а 2004 году с этой базой был увязан последний «бумажный» архив – адресный реестр, в связи, с чем автоматизация была завершена. В настоящее время проводится автоматизация архивов.

В Германии системная съемка земельных участков и регистрация прав на них была начата гораздо позже – с конца XIX века. Автоматизация и информатизация была начата примерно в одинаковое время в сравнении с Австрией, но при этом была менее последовательной и полной, увязки всех геоинформационных систем достичь не удалось.

Существующая кадастровая система развилась из налогового кадастра и стала частью юридической системы, которая содержит сведения о владельцах и землях.

С 1935 года, затем в связи с послевоенной перестройкой страны после 1945 года, проводилась реорганизация информационной службы землеустройства, в связи с чем кадастровая система была пересмотрена.

Позже было проведено объединение производства кадастровых карт и обработки данных по землеустройству.

1970-е годы обозначены созданием автоматизированных банков данных о недвижимости, которые включают в себя данные из поземельных книг, кадастра недвижимости, налогового кадастра и картографического материала.

Английская система кадастра. К этой группе относятся такие страны как: США, Великобритания, множество провинций Канады, некоторые штаты Австралии, Новая Зеландия и другие страны.

1862 год – в соответствии с Законом о регистрации недвижимости был создан земельный регистр Её Величества, целью которого было обеспечить социальную стабильность на основе гарантий прав на недвижимость, а также экономическое развитие посредством поддержки рынка недвижимости и привлечения инвестиций.

В 1899 году в Лондоне осуществляется регистрация недвижимости в принудительном порядке.

1925 год – издан Закон о регистрации недвижимости, благодаря которому принудительная регистрация распространилась по всей стране.

1990 год – регистр прав на недвижимость стал открытым, теперь любой желающий может узнать информацию зарегистрированных прав на недвижимость.

На Австралию следует обратить особое внимание, так как развитие кадастра в этой стране шло немного другим путем и ведение кадастра имеет некоторые особенности.

В 19 веке, когда Австралия и Новая Зеландия были колониями Великобритании, порядок передачи прав на недвижимость требовал словесного описания недвижимости в составе письменной купчей. Но в отличие от Англии, где границы земельных участков складывались на протяжении столетий, в Австралии и Новой Зеландии не было естественно сложившихся рубежей, и поэтому была острая необходимость в составлении карт, как описания границ участков.

1850-е годы Роберт Торренс разработал систему регистрации титулов, теперь не нужно было вносить все купчие по земельным участкам, которые уже были включены в реестр прав.

1874 год, к этому времени все штаты Австралии утвердили в своем законодательстве принципы торренсовской системы регистрации прав.

Также имели место быть, несколько факторов, которые мешали систематическому описанию земельных участков, это недостаток обученных землемеров, отсутствие единой опорной сети для штата, одновременное возникновение «очагов» описания земельных участков, производившихся в несопоставимых знаках и масштабах.

В 1979 году Торренская система была принята в Новой Зеландии. Однако правила этой системы распространялись на все земли, за исключением земель короны, т.е. государственные земли, которые продолжались описываться по английским законам.

В 1880 в Новой Зеландии были приняты законы, которые определяли особый порядок землепользования коренных народов, а также порядок определения границ принадлежащих им земельных участков. В Австралии эти законы были приняты в 1901 году. К началу XX века в этих странах сложилось три системы земельного кадастра: для аборигенов, метрополии и иных участков.

В 20-30-х годах XX века принимались незначительные поправки, которые касались уточнения технических вопросов проведения съемки, а также с целью создания единой опорной межевой сети для каждого штата.

В 70-е годы XX века были приняты законы, позволяющие ведение автоматизированного кадастра.

Немного позже в 1981 году в Канаде в провинции Онтарио начата разработка земельной информационной системы POLARIS, в связи с чем, принимались новые законодательные акты для улучшения системы регистрации земель и создания цифрового файла данных границ участков, а также для их картографирования.

В тоже время в провинции Британская Колумбия по инициативе Министерства земель, парков и жилищного строительства была создана автоматизированная ИС общинных земель провинции, для учета и фиксирования права собственности на землю.

1985 год – в провинции Квебек провели реформу земельного кадастра, для обновления геодезической основы составления базовых карт на цифровой основе (масштабов 1:20 000 и 1:10 000) и для создания автоматизированного учета земель для многоцелевого пользования. В это же время в провинции Саскачеван провели цифровое картографирование городских земель, позже оно распространится и на сельские земли.

1987 год – в провинции Альберта приняли координационную программу по ИС, которые имеют отношение к земельным ресурсам. В итоге зарегистрировали более чем 150-ти систем.

В начале XXI века, а именно в 2001 году в Австралии, а позже в 2004 году в Новой Зеландии были приняты законы, имеющие своей целью придание кадастру универсальной основы для любых пространственных систем, в том числе градостроительных и природоохранных документов. Таким образом, вводится единообразие в разрозненное законодательство штатов о кадастре. Завершается описание существовавших земельных участков, начавшееся в середине XIX века.

Сейчас ведется разработка взаимодействия при ведении электронного кадастра, поставлена задача добиться должного уровня защиты персональных данных и прав заявителей, обратившихся с целью регистрации прав в электронном обращении [7].

2 АНАЛИЗ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА В ПЕРЕДОВЫХ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАНАХ

2.1 Особенности ведения кадастра в зарубежных странах

2.1.1 Особенности Скандинавской системы кадастра

В Европе нет одинаковых кадастровых систем, все они отличны в правовом, организационном и техническом отношении из-за различий в их историческом развитии. Многие страны имеют богатую историю развития на протяжении двухсот лет, а есть такие, которые берут свое начало еще в 12 веке.

Все кадастровые системы в общих чертах одинаковы, они имеют регистр участков, кадастровые карты и ведут записи правового характера. Реестр недвижимости имеет каждая страна, он может быть поземельной книгой либо его составной частью. Кадастр и Поземельную книгу ведет единая организационная служба, иногда это разные службы, но они имеют связь, обмениваясь данными для контроля и образования многоцелевого кадастра.

Для кадастровых систем Западной Европы в настоящее время общим является то, что они созданы преимущественно для целей налогообложения. Кадастр является справочной системой, и эта система содержит сведения о собственности, границах, землевладельцах, элементах топографии и иные сведения.

Организация деятельности служб кадастр в разных странах формируется по принципу центральная, региональная, местная. В одних странах все функции сосредоточены в руках государства и доходы, получаемые этими службами, отчисляются в бюджет государства. В некоторых странах функции централизуются в регионах, к примеру, кантоны в Швейцарии, ведущие полное регулирование кадастровых служб какого-либо района. Также создаются частные кадастровые фирмы, в которых работы выполняют лица с лицензией на

выполнение кадастровых работ. Причем, в государство в виде налога отчисляется лишь часть средств [2].

Согласно земельному кодексу Швеции недвижимость – это земельный участок, а строения, стоящие на нем, считаются принадлежностью земельного участка.

Все данные по недвижимости регистрируются и вносятся в Регистр недвижимости, поддерживаемый Национальной земельной службой, областными и муниципальными земельно-кадастровыми органами, и в Регистр прав на недвижимость, которым заведуют органы по регистрации прав на недвижимость. Регистр недвижимости это основной реестр в стране, в его функции входит кредитование, землеустройство, налогообложение, регистрация, ведение сельскохозяйственной статистики, планирование городских и региональных земель и т.д. [8].

Схема функционирования системы кадастра представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 – Схема кадастровой системы Швеции

В ведении Национальной земельной службы находится 21 областной кадастровый округ, который отвечает за сбор кадастровой информации, ведение реестра недвижимости, передачу информации в центральную базу данных и информацию по недвижимости потребителям, кроме этого областные

кадастровые округа осуществляют геодезическое обеспечение, проводят геодезические и землеустроительные работы и обеспечивают актуализацию географических данных. Также Национальной земельной службе подконтрольны 39 муниципальных кадастровых бюро, которые находятся в ведении местных властей.

Национальной земельной службе подконтрольны Агентства по регистрации недвижимости, целью их деятельности является обеспечение юридической защиты актам купли-продажи недвижимости, их официальности и экономической значимости. Регистрация недвижимости в Швеции это полностью автоматизированный процесс, электронная система которого заменила регистрационные книги. В Швеции создан Шведский банк данных о недвижимости, благодаря которому обеспечивается эффективная и рациональная регистрация недвижимости, а также простой доступ к информации по ней.

Муниципальные кадастровые бюро обеспечивают информацией администрацию муниципального образования, с целью решения проблем, связанных с управлением земельными ресурсами и недвижимостью, планированием землепользования и охраной окружающей среды. Кроме этого кадастровые бюро принимают участие в разработке земельной политики МО, в охране земель, в оценке недвижимости и благоустройстве и планировании жилищного фонда.

Национальная земельная служба подконтрольна Министерству охраны окружающей природной среды и отвечает за земельно-информационную систему страны.

Благодаря функционированию данной системы обеспечивается эффективное регулирование и управление земельных отношений.

Шведское законодательство включает в себя множество правовых актов, регулирующих кадастр, в первую очередь это законы «О формировании недвижимого имущества», «О регистрации прав на недвижимость», «О данных», «О регистре недвижимости» и т.д. Земельный кодекс Швеции был принят еще в 1971 году. Главной особенностью Шведских законов является то, что не

требуется принимать дополнительные нормативные акты и подзаконны, так как законы действуют напрямую [10].

Скандинавскую систему кадастра можно также рассмотреть на примере Дании и Норвегии.

Ранее кадастр содержал в себе сведения только о площади земельных участков и их количестве и качестве почв, сейчас он содержит информацию о недвижимой собственности и об ограничениях права собственности на землю [8].

Ведение земельного кадастра и регистрации прав в Дании распределены между различными министерствами и ведомствами. Вопросами землеустройства и кадастра занимается Национальная служба геодезии и кадастра, которая подчиняется Министерству жилищного строительства.

Земельный кадастр Дании включает в себя составляющие, приведенные на рисунке 2.

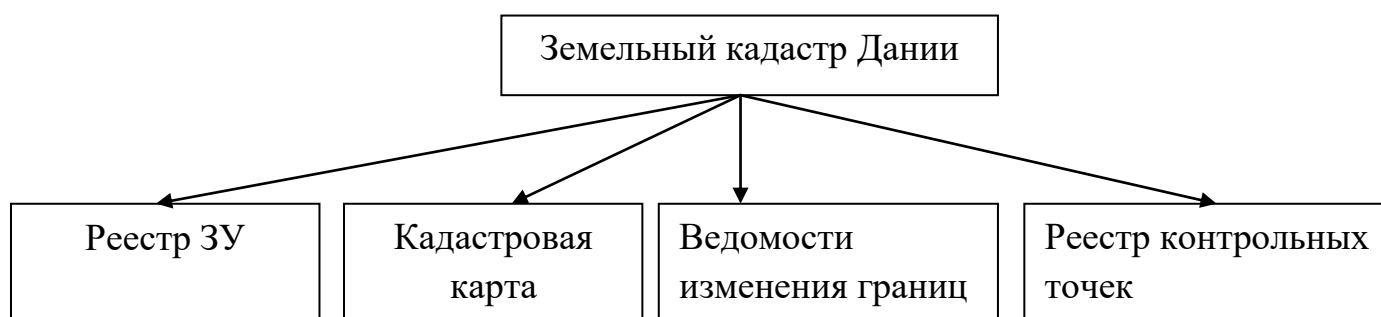


Рисунок 2 – Схема земельного кадастра Дании

В кадастровой системе содержится информация о данных участка, таких как площадь ЗУ, наличие частной дороги, водоема и так далее, также сюда входят номера файлов, куда отнесен участок, сроки последнего утверждения изменений, данные обо всех обязательствах и обременениях и др.

В Норвегии управление земельными ресурсами осуществляется при помощи 3-х реестров: земельных участков, адресов и строений, в совокупности они образуют систему GAB, которая объединяет кадастровую информацию.

Реестр земельных участков включает данные всех земельных участков с полным владением, арендованных ЗУ, которые имеют индивидуальный номер в

земельной книге. Также в земельной книге прописывается правовой статус на землю, ипотека и т.д. Реестр земельных участков включает в себя данные всех квартир и частей строений, зарегистрированных как индивидуальная собственность, данные других объектов с номером в земельной книге. Реестр земельных участков содержит в себе сведения о владельцах участка (имя, адрес), времени оформления земельного участка, данные о самом участке (площадь, вид землепользования).

Реестр адресов включает в себя данные объектов с официальным адресом, объектов с временным адресом (например, номер ЗУ).

Реестр строений включает в себя данные всех строений, единиц строений для зданий и квартир (пример, магазин).

Все данные из реестров являются официальными, потому что заносятся участки с официальным регистрационным номером. В земельную книгу вносятся участки, владельцам которых необходима юридическая регистрация правового титула на землю, ипотеки и так далее [5].

Информация из реестров поступает в центральное статистическое агентство, налоговые органы, органы контроля над ценами, также этой информацией могут воспользоваться общественные и частные пользователи, вся информация с 1982 года доступна в автоматизированном режиме.

В Норвегии также как и во Франции избегают деления земельных участков, поэтому продажа фермерских хозяйств регулируется такими законами как: «Закон о концессиях», «Закон о совместном владении», «Закон о налогообложении» и другие.

2.1.2 Особенности кадастровой системы Франции

Кадастр во Франции был учрежден в первой половине XIX в. В задачи кадастра входят мероприятия связанные с:

- налогообложением;
- учетом земель;

- идентификацией и описанием земельных участков;
- установлением землевладельцев и землепользователей;
- составлением кадастровых планов.

В странах с Наполеоновской кадастровой системой функция, направленная на защиту прав собственности не является первостепенной, главная цель кадастра – налогообложение собственности, также кадастр направлен на регулирование градостроительной деятельности, обеспечение рационального использования земель и их охрану [2].

Обеспечением рационального использования земель и их охраной занимаются компании и общества по землеустройству и сельскому обустройству территории.

Функциями кадастра во Франции также является определение местоположения земельных участков и присвоение им индивидуального номера, для идентификации, описание границ ЗУ, характеристика строений, обновление кадастрового плана и соответствующей информации [12].

Всю информацию кадастр получает из актов, составляемых нотариусами, из документов о межевании, из материалов налоговой инспекции, которая проводится ежегодно, из данных об ипотечном займе, а также информацию предоставляют сами собственники в связи с изменениями ЗУ.

Во Франции велико значение семьи, семейных ценностей, поэтому там не принято делить семейные фермы на мелкие участки в случае смерти владельца этого участка. Для сохранения целостности участка, он передается только одному из наследников или создается земельное объединение между наследниками.

Во Франции действует земельная политика, направленная на равновесие городских и сельских территорий, т.е. проводятся меры по развитию сельских зон, созданию и улучшению инфраструктуры сельских населенных пунктов, поддержка сельского хозяйства в зонах с неблагоприятными условиями для землепользования, финансовая поддержка фермерских хозяйств и т.д.

Данная политика основывается на Национальном законе «Об ориентации территориального устройства и развития», который регулирует равноправие всех

территорий страны, на Законе «Об усилении охраны окружающей среды», где предусматривается комплексное развитие территории на основе планов и проектов обустройства и охраны территорий и других законах.

Земельная политика осуществляется через земельную документацию: генеральные планы, районные планы и муниципальные планы.

Генеральные планы составляются на территорию региона на срок 15-25 лет.

Районные планы составляются на территорию нескольких муниципальных образований (коммун), на срок 15-25 лет.

Муниципальные планы (местные) составляются на территорию 1 коммуны на срок 5-15 лет.

Для любого из вышеперечисленных планов основой создания служит зонирование территории на зоны сельскохозяйственного использования, лесного использования, застроенной территории и другие зоны. Все планы утверждаются после их обнародования и одобрения обществом [4].

Национальный реестр Франции является централизованной системой, которая управляется исключительно государством на основе законодательных актов страны, но функции практического выполнения работ переданы на уровень муниципалитетов (областей), где находятся соответствующие подразделения службы.

В настоящее время во Франции производится переход кадастровых планов с бумажных носителей на прозрачную основу фотоматериала, создаются микрофильмы кадастровых планов, издаются кадастровые документации на микрокартах, в зонах, где современный план неполноценен производится переработка кадастра.

2.1.3 Особенности кадастровой системы Германии

Кадастровая, геодезическая и картографическая система в Германии, как уже было сказано ранее, начала свою работу в 19 веке, первоочередной задачей

кадастровых служб было определение, установление и регистрация границ частной и общественной собственности.

В Германии в разных федеральных землях кадастр ведется по разному, но основывается на законе земли Гессен «О кадастре недвижимости и геодезической съемке» от 2 октября 1992 г. Этот закон определяет пути создания и правила ведения земельного кадастра, а также задачи геодезической съемки [12].

Немецкая кадастровая система состоит из 2-х тесно взаимосвязанных частей - поземельной книги и кадастра (Grundbuch и Cadastre).

Схему Немецкой кадастровой системы можно увидеть ниже на рисунке 3.



Рисунок 3 – Схема Немецкой кадастровой системы

Поземельная книга включает в себя описание правовых условий владения земельными участками с позиции права. В поземельную книгу не включаются земельные участки, не находящиеся в обороте. В поземельную книгу в обязательном порядке вносятся записи при приобретении прав на земельный участок (вносят данные о договоре купли-продажи, и данные участка: данные кадастра, обозначение, площадь в гектарах, реальное пользование), а также

конституционные права, касающиеся прав на ЗУ. Все земельные участки, за исключением земель государственной и федеральной собственности, обязательно регистрируются [2].

Благодаря тому, что в поземельную книгу вносят все регистрируемые права собственности, обеспечивается надежный правовой режим и экономические отношения.

Различают следующие виды прав на земельный участок:

- единоличное владение;
- коллективное владение;
- совместное владение;
- право собственности на апартаменты;
- долевая собственность;
- наследственное право застройки.

Данные поземельной книги являются юридически верными, им доверяет каждый гражданин и они могут служить основой для принятия различных правовых и экономических решений.

Уполномоченным органом по ведению поземельной книги является Поземельное управление при участковом суде (суд низшей инстанции в Германии).

Кадастр недвижимости это реестр всех земельных участков и зданий, где все объекты описаны как графическим видом, так и текстовым.

Кадастр недвижимости состоит из кадастровой книги, которая представляет собой совокупность семантических данных об объектах, то есть это описательная часть кадастровой карты, на которой отображаются все точечные, линейные, площадные объекты и надписи, это графическое отображение объекта и результатов геодезических вычислений (чертежи, координаты, журналы, протоколы расчетов). Пример кадастровой выписки из книги представлен в ПРИЛОЖЕНИИ А.

Данные кадастра недвижимости служат основой для земельных информационных систем.

Поземельная книга и кадастр недвижимости имеют разные назначения, поземельная книга являет собой гарантию прав собственности на землю, а кадастр недвижимости служит для целей налогообложения, исторически они возникли отдельно друг от друга и не имели точек соприкосновения, но с возникновением Устава поземельной книги появилась связь между этими реестрами. Согласно уставу кадастр недвижимости создается как государственный реестр, и кадастровые данные подлежат обязательному внесению в поземельную книгу. Сохранение связи между этими двумя реестрами обеспечивает распоряжение министра юстиции «О сохранении соответствия между поземельной книгой и кадастром недвижимости» [12].

Сейчас в Германии создается одна единая база данных, путем объединения поземельной книги и кадастра недвижимости.

В Германии существует установленная связь между различными информационными службами, поэтому там формируется многоцелевой автоматизированный банк данных о земле и недвижимости. В совокупности с другими автоматизированными банками данных этот банк формирует общенациональную информационную систему, которая позволяет решать широкий круг проблем землепользования, территориального планирования и экономики недвижимости.

Австрия – страна представитель Немецкой кадастровой системы. Особенностью кадастра в этой стране является то, что в поземельной книге существуют отдельные книги для железнодорожных участков и горные книги.

В настоящее время там создается автоматизированная система, которая объединит поземельную книгу и кадастр недвижимости в общий банк данных о земле и недвижимости.

Швейцария тоже имеет некоторые особенности. В городах существуют службы, которые создают и выпускают специализированные карты высшего класса точности, эти карты содержат информацию о городской территории и коммунальном хозяйстве.

Кантоны в Швейцарии независимы и налоги на землю и недвижимость поступают в местный, а не в государственный бюджет. Государство устанавливает лишь форму и содержание поземельного регистра, а кантон сам выбирает ведомство, ведущее регистр. Кадастр в Швейцарии носит юридический характер, поэтому в одних городах регистром ведает суд, а в других специальные службы, которые имеют юридические права регистрации. Ответственность за ведение поземельной книги несет власть кантона.

Изменения в земельно-кадастровой документации вносятся в базу данных кадастра, которая находится в государственной информационной системе о земельных участках. Земельная информационная система Швейцарии основывается преимущественно на первичных данных, то есть данных полученных в результате измерений и закодированных в запоминающих устройствах. Вторичными данными считаются данные полученные с существующих информационных систем (например, с карты), эти данные имеют более высокую степень абстракции [11].

Созданная в начале 20 века система кадастра работает по следующим принципам:

- земельный регистр состоит из 5-ти основных частей и основан на кадастровой карте;
- кадастровая карта строится на основе кадастровой съемки;
- контроль над работами по кадастровой съемке и регистрацией земель находится в юрисдикции кантонов;
- право на выполнение работ по кадастровой съемке может передаваться частным геодезистам;
- для выполнения работ по кадастровой съемке нужно иметь федеральную лицензию.

Данные принципы актуальны и в настоящее время.

В Швейцарии зарегистрировано 4 миллиона земельных участков и кондоминиумов (совместных владений), покрывающих всю территорию страны, это обеспечено благодаря тому, что там используется система регистрации прав с

обязательной регистрацией и систематической легализацией прав на земельные участки [11]

Регистрации в Швейцарии подлежат земельные участки, с размещенными на них принадлежностями, сервитуты, обременения, шахты, кондоминиумы.

Каждый земельный участок имеет свой кадастровый номер, за которым закреплена вся информация о нем.

Кадастровая карта состоит из 8 слоев, на каждом из которых размещена отдельная информация: о пунктах геодезической сети, о землях, о зданиях, о локальных наименованиях, о границах земельных участков, о высотах, о трубопроводном транспорте, о границах административно-территориальных и территориальных единиц. В ПРИЛОЖЕНИИ Б приведен пример кадастровой карты Швейцарии [16].

2.1.4 Особенности Английской кадастровой системы

Одним из представителей Английской кадастровой системы является Великобритания. Одной из особенностей кадастровой системы этой страны является то, что функции разделены на 3 ветви или на 3 службы. Первая служба выполняет съемку, вторая - картографические работы, а третья служба осуществляет регистрацию вещных прав на земельные участки и учет информации о земле.

Великобритания является мировым лидером в переходе на компьютерные методы картографирования, постепенно все графические карты, крупномасштабные планы переводятся в цифровую форму. Со временем планируется получать информацию в цифровой форме прямо в полевых условиях, но пока топографическая съемка все еще нужна. Все результаты топографических съемок переводят в цифровой формат, в связи с многочисленностью топографических карт, данный процесс может занять не один десяток лет.

В Великобритании регистрацию прав на землю и недвижимость выполняет Королевская земельная регистрационная палата (управление департамента лорда-

канцлера Министерства юстиции), причем делается это на бумажных носителях, за исключением свидетельства о владении, которое ведется в электронном виде. По итогам регистрации прав выдается свидетельство каждому собственнику или залогодателю (если оформлен залог на покупку недвижимости). Свидетельство содержит официальный план, подготовленный сотрудником регистрационной палаты, на котором нанесен размер собственности, а также связанные с ней права и обременения. Свидетельство может служить доказательством права собственности на землю[5].

Первый регистр был создан еще в 1862 году, для сохранения его первоначальности и обеспечения свободного доступа к информации он был оцифрован. Сейчас более 15 000 изображений в формате JPEG доступны для загрузки бесплатно. Используя цифровую базу данных можно произвести поиск в базе данных по имени или области, используя номер заголовка можно выполнить поиск, чтобы найти связанные записи, а также посмотреть дела и документы. В регистре есть информация о том, кто владеет собственностью, также есть информация о предшественниках владельцев, используя поиск можно найти участок, которым владел еще ваш предок. Также там содержится информация об изменении адреса, о семейном состоянии, о сдаче имущества в аренду жильцам, о сдаче в залог. Когда зарегистрированный владелец продаст свое имущество, имя нового будет записано в реестре.

Заинтересованные лица могут получить информацию из регистра о недвижимости по всей территории Англии и Уэльса через запросы по адресу или кадастровому номеру на сайте www.landregistry.gov.uk.

Пример записи о регистрации в соответствии с Законом о регистре 1862 года представлен в ПРИЛОЖЕНИИ В.

За рациональным использованием сельскохозяйственных земель, за их классификацией и за состоянием учета данных о землепользованиях следит Министерство сельского хозяйства, за землями других категорий – Министерство по защите окружающей природной среды, транспорту и регионам [5].

Еще одной особенностью кадастра в Англии является наличие границ, которые существуют с давних пор, когда еще не было документального подтверждения, такие границы называются «границы общего характера».

Система регистрации в Англии обладает некоторыми особенностями, а именно: все проводимые сделки с недвижимым имуществом необходимо регистрировать, зарегистрированные права гарантируются государством и признаются судом, информация из регистра находится в общем доступе, регистр финансируется за счет платежей пользователей, вся недвижимость регистрируется в общих границах по крупномасштабным топографическим картам.

Рассмотреть эту систему кадастра можно на примере Канады и США.

В Канаде существует два типа системы регистрации земли и недвижимости. Первый тип это регистрация по системе Торренса, гарантирующая от имени государства собственнику права на землю. Данная система работает следующим образом: заинтересованное лицо подает заявление на регистрацию земли, план земельного участка и документы о правах и обременениях на участке, в период от 1 месяца до 3 лет проводится оповещение лиц, имеющих отношение к регистрируемому участку, после чего производится запись о регистрации. При наличии разногласий с заинтересованными лицами, регистрацию приостанавливают и рассматривают дело в суде.

Второй тип – это непосредственная регистрация с общественным уведомлением.

В Канаде имеется множество информационных систем, среди них особенно выделяется комплексная информационно - географическая система, которая оснащена ЭВМ, служит для проведения инвентаризационных работ, для чтения, хранения, анализа, сравнения различных карт, социальных и экономических данных, для перевода информации с инвентаризационных карт в базы данных, также она предназначена для отбора и подсчета площади участков земель, которые пригодны для того или иного вида землепользования, а также для создания целевых карт по данным инвентаризационных карт [14].

Таким образом, благодаря данной информационной системе сравнительный анализ занимает несколько суток, тогда как ранее он бы занял несколько лет.

В США вся территория разделена на участки (квадраты) со сторонами 6 миль, каждый участок имеет свое уникальное наименование. Каждый земельный участок или парцелла имеет свой кадастровый номер и более 480-ти характеристик, переведенных в цифровую форму. Землеустроительное бюро ведает кадастровыми съемками, регистрационными архивами всех штатов, а также архивами земельно-информационных систем [14].

В каждом штате ведется своя земельно-кадастровая система и регистрационная система, так в одних штатах ведутся карты, содержащие данные о земельных участках, автомобильных и железных дорогах, объектах гидрографии, в других имеются семантические данные.

Информационные системы начали развиваться в начале 60-х годов, когда возросло значение планирования и разработки нового земельного законодательства и компьютерных технологий.

Все Информационные системы США можно разделить на:

- непространственные информационные системы (учетные);
- пространственные информационные системы, которые подразделяются на географические, включающие земельные, социально-экономические и другие информационные системы.

Существовала идея создания общей информационной системы, материалом которой послужит картографическая информация из аэрофотосъемки. После перевода картографических данных в цифровой формат (дигитализации) земельному участку должен быть присвоен оценочный индекс, координаты центра участка и сведения о владельце. Координаты центра должны быть введены в систему управления данными, и они должны быть привязаны к государственной системе координат [1].

Кроме оценочного индекса индивидуальному земельному участку присваивается адрес и геодезические данные. На карте кроме индивидуальных земельных участков показывают авто и железные дороги, а также гидрографию.

Австралия является представителем английской кадастровой системы, однако кадастр этой страны несколько отличается от других стран. Главным отличием является то, что здесь производится кадастровая съемка отдельных земельных участков для индивидуальных собственников, а не всей территории.

В каждом из штатов Австралии есть своя специфическая особенность, хотя в общем кадастр един на всей территории страны. Кадастром в стране ведает государственный кадастровый орган (ГКО), помимо этого в каждом штате существует свое кадастровое управление, которое подчиняется ГКО.

В отличие от других стран, где система работает по принципу от общего к частному, т.е. от всех территории к отдельным земельным участкам, в Австралии кадастровая система работает наоборот, от частного к общему. То есть, прежде чем создать систему всего штата, нужно объединить все земельные участки в единое целое [1].

2.2 Порядок идентификации недвижимого имущества в зарубежных странах

Идентификация это выделение объекта по каким-либо признакам из других схожих с ним объектов. В кадастре под идентификацией можно понимать присвоение кадастрового номера объекту недвижимости (земельному участку).

Земельный участок это ограниченная часть земной поверхности, имеющая определенное обозначение в системе кадастра и являющаяся единицей учета.

Каждый участок имеет свое идентификационный номер, отображающийся на кадастровой карте и в книге кадастра недвижимости. Для земельных участков и зданий указывается информация о границах, площади, местоположении и виде использования.

В Швеции вся земля разделена на земельные участки, являющиеся объектами собственности, все, что находилось на земельных участках, ранее являлось улучшением этой территории, в настоящее время законодательство разработало отдельные права на все объекты, расположенные на земельном участке. Право на

каждый из объектов вносится в соответствующий реестр, который ведет кадастровая служба.

Каждый земельный участок имеет свой идентификационный номер, который строится на основе времени создания и местоположении участка. Номер участка состоит из номера муниципалитета, округа, блока, а также номера самого земельного участка. Кадастровый номер выглядит следующим образом 247-406-3-45 (или, в его полной форме, 24740600030045). Первые цифры 247 обозначает номер муниципалитета, 406 – номер округа или района в муниципалитете, 3 – номер блока и 45 это номер самого земельного участка. [16]. Фрагмент кадастровой карты приведен в ПРИЛОЖЕНИИ Г.

В Германии кадастровый номер имеет свою структуру, которая основана на административном делении территории страны. В кадастровый номер входит номер района (122609) (номер земли (12), общины (2609)), номер квартала (012), порядковый номер(78) и номер земельного участка(00087/000). Кадастровый номер выглядит следующим образом: 122609-012-00087 / 000 [15]. Фрагмент кадастровой карты приведен в ПРИЛОЖЕНИИ Д.

В странах с наполеоновской кадастровой системой кадастровый номер базируется на административно-территориальной единице страны и состоит из 12 цифр:

- 2 цифры для определения префектуры (административная единица лишенная самостоятельности);
- 3 цифры для определения муниципального образования;
- 2 цифры для определения кадастрового сектора, который определяется, как комплекс кадастровых участков, в городских районах, кадастровый участок соответствует городскому кварталу;
- 2 цифры для определения кадастровой секции, которая определяется как совокупность непрерывных земельных участков, которые находятся в окружении природных или искусственных объектов/ границы (т. е. дорог, рек и т. д.),
- 3 цифры серийного номера земельного участка в кадастровом разделе.

Фрагмент кадастровой карты приведен в ПРИЛОЖЕНИИ Е [3].

Регистрационная система англоязычных стран включает в себя данные по парцеллам и по владельцам земельной собственности, которые заносятся в специальные указатели, при этом каждой парцелле присваивается кадастровый номер. Для каждой парцеллы введено около 485 характеристик, которые переведены в цифровую форму. Вся территория США поделена с помощью квадратной сетки на участки со сторонами 6 миль. У каждого земельного участка есть уникальное наименование.

Фрагменты кадастровых карт Австралии и США представлены в ПРИЛОЖЕНИИ Ж.

2.3 Достоинства и недостатки ведения кадастра в зарубежных странах

Каждая кадастровая система обладает своими особенностями. Существуют особенности, которые свойственны для нескольких кадастровых систем, есть те, которые индивидуальны для какой-либо системы кадастра. Некоторые особенности положительно влияют на развитие и работу кадастра, а некоторые можно назвать недостатками либо уже не актуальными в настоящее время.

В данном пункте рассмотрены некоторые особенности кадастровых систем и сделаны выводы об их достоинствах и недостатках на настоящий момент времени.

В мире существует три основных типа организации кадастра в финансовом плане.

Первый тип представляет собой ситуацию, когда все доходы от кадастра, а именно от сделок с недвижимостью, доходов от продажи картографической продукции и кадастровой информации, регистрационных платежей поступают в бюджет государства (Россия).

Второй тип представляет собой финансово независимый орган кадастра. Преимуществом такой системы является удовлетворение спроса потребителей кадастровой информацией, а недостатком можно назвать качество этой

информации, которая не соответствует современным требованиям. Происходит это из-за отсутствия конкуренции между частными кадастровыми фирмами, в связи с неполной приватизацией недвижимости. (Нидерланды)

Третий тип – это полностью приватизированный кадастр. Особенностью этого типа является компенсация недостатков системы регистрации страховыми компаниями (США).

Кадастровая деятельность требует строгого контроля и регулирования, т.к. сведения, получаемые по итогам кадастровой деятельности очень важны, поэтому кадастр должен регулироваться не частными лицами, а государством.

Регистрации прав на недвижимость это важная часть в любой кадастровой системе. Регистрация прав в одних странах является обязательной (в 60% стран), в других нет (40% стран). В результате регистрации в одних странах данные могут служить лишь как информационный ресурс (Бельгия, Дания, Франция, Норвегия), эта информация служит для совершения сделок с недвижимостью, в других странах регистрация обеспечивает подтверждение и установление юридической силы зарегистрированных прав [13].

В данном пункте преимущество отдается обязательной регистрации, регистрация является безусловным плюсом, ведь она обеспечивает гарантию прав владельцу недвижимого имущества.

Также различие существует в характере доступа к информации. В одних странах, таких как Австрия, Болгария, Италия обеспечен полный открытый доступ к информации, таких стран большинство - 70%. В других странах доступ открыт, но имеются ограничения, примером служат Германия и Швейцария. В этих странах для ознакомления с кадастровой информацией нужно иметь оправданный интерес, в основном заинтересованные лица знакомятся с содержанием регистра через нотариуса либо по разрешению собственника земельного участка. Количество таких стран составляет 21%. Во всех остальных странах (9%) доступ к информации либо совсем отсутствует, либо с существенными ограничениями [13].

Здесь Немецкая система кадастра в характере доступа к информации обладает несомненным достоинством. Кадастровой информацией о земельном участке должны обладать только владельцы этого участка и уполномоченные органы.

Кадастровые системы в зарубежных странах в совокупности обладают следующими характеристиками:

- кадастровая единица это единая земельная единица, защищенная законом;
- кадастр завершен полностью на всей территории, иначе он бесполезен (охват всей территории);
- работы основываются на значительной базе данных;
- записи служат нескольким целям;
- затраты соизмеримы с ожидаемой прибылью от ведения кадастра;
- земельные записи ведутся по земельным участкам, а не по владельцам;
- учитываются затраты на содержание и обновление данных;
- проектирование земельно-учетных систем ориентируется на будущее.

Обновление данных и охват всей территории обеспечивает эффективность работы информационной системы, а совокупность всех характеристик – работу всей системы кадастра.

Ответственность за управление и достоверностью кадастровой информации в основном распределена между несколькими государственными органами власти. Регистрацией занимаются лица юридической профессии, ответственность за картографирование, межевание земельных участков, передача данных о земельных участках для финансовых целей, для управления землепользованием несут лица, осуществляющие съемку.

Кадастр в развитых зарубежных странах развивается довольно давно и имеет свои преимущества над российским ГКН. Так, например, в Германии земля изначально (с момента появления поземельной книги) считалась главным объектом недвижимости и действовал принцип единства земельного участка и объекта, расположенного на нем, тогда как в России этот принцип вступил в силу только в 2001 году.

По данным характеристикам кадастр в России и в других странах не на много отличается. В России также формируется кадастровый номер, земельный участок является кадастровой единицей, имеется значительная база данных, составленная по земельным участкам и так далее.

Главное отличие состоит в системе ведения кадастра, в России часто встречаются кадастровые ошибки и погрешности в сведениях о недвижимом имуществе, в связи с этим могут возникать ситуации когда на один земельный участок претендуют несколько собственников. Также в России существует проблема неоконченного кадастра, т.е. он охватывает не всю территорию, существуют земли, которые законом запрещено ставить на ГКУ это: заповедники и природоохранные парки, территории, находящиеся в ведении служб безопасности страны, земли, которые могут быть использованы вооруженными силами России с целью проведения на них испытаний (полигоны), земли, относящиеся к Лесному или Водному фондам, земли, на которые наложен запрет на приватизацию. Еще одной проблемой являются устаревшие картографические материалы и отсутствие точных данных о прохождении границ муниципальных и федеральных земель, населенных пунктов и особых зон.

Таблица 1 – Сводная таблица по кадастровым системам и их характеристикам

Кадастровая система	Характеристика
Скандинавская	Регистрируются права; Регистрация не обязательная; Права гарантируются Ведомство: Министерство охраны окружающей среды; Открытый доступ к информации;
Французская	Регистрируются документы, сделки; Регистрация не обязательная; Права не гарантируются; Ведомство: Министерство финансов или налоговый орган Доступ к информации с ограничением

Продолжение таблицы 1

Кадастровая система	Характеристика
Немецкая	Регистрируются права и недвижимость; Обязательная регистрация; Права гарантируются; Ведомство: Минприроды; Доступ к информации с ограничением
Английская	Регистрируются права; Обязательная регистрация; Права гарантируются; Ведомство: Министерство юстиции Открытый доступ к информации

На основе приведенной выше таблицы можно сделать вывод, что кадастровые системы имеют сходные характеристики.

2.3.1 Зарубежный опыт ведения кадастра

Для России имеет большое значение опыт стран, которые прошли путь становления и развития правовых основ кадастра, стран, имеющих опыт в планировании землепользований, в оценке недвижимости, технологии и методах сбора информации и т.д.

Изучение опыта других стран должно присутствовать обязательно, потому что, несмотря на все экономические, социальные, исторические, политические различия, в других системах имеется рациональный опыт, который может быть и должен быть использован в Российской Федерации. Но не следует заимствовать всю зарубежную систему кадастра, все же опыт должен быть интерпретирован исходя из особенностей развития России. Если это будет соблюдено, то положительные результаты не заставят себя ждать и это повлияет не только на социально-экономическое развитие страны, но и на благосостояние населения.

Для стран Скандинавской кадастровой системы характерной особенностью является создание единой информационной системы, единого многоцелевого кадастра с централизованным реестром собственности.

Для стран с Немецкой кадастровой системой характерно выделение трех подсистем:

- кадастровая;
- топографо-геодезическая;
- регистрационная.

Для стран Наполеоновской системы кадастра характерно:

- разделение и одновременно тесная взаимосвязь земельного кадастра и реестра недвижимости;
- земельный кадастр содержит сведения для налогообложения;
- реестр недвижимости содержит сведения о регистрации прав на недвижимость, о юридических актах и т.д.

Для стран с Английской кадастровой системой можно выделить то, что в них развит не сам кадастр, а система регистрации прав, которая гарантирует права владения, но не устанавливает границы владений, в этих странах имеет место быть такое понятие как «общие границы».

Регистрационная система Английского кадастра отличается от других систем, в особенности от Наполеоновской системы своей надежностью, простотой и дешевизной в эксплуатации. Наполеоновская система требует проведения процедур легализации и точного установления границ земельных участков.

Земельный кадастр служит основой при построении и для поддержания кадастров и реестров (лесного, водного, градостроительного и др.), так как он базируется на земельный участках. В таких странах как Швеция, Франция и им подобным земельно-кадастровые системы и регистрационные системы функционируют в рамках одной организации, это позволяет достигать значительной эффективности в работе информационных систем обеспечения. Также в этих странах имеется положительная тенденция превращения земельного

кадастра в кадастр недвижимости, в связи с объединением земельного участка и недвижимости, прочно связанной с ним.

Конечно, невозможно перенести все положительные особенности других кадастровых систем на систему нашей страны. Это связано, прежде всего, с различиями в характере земельных отношений, размере территории, уровне материальной и технической базы, нормативно-правовом обеспечении, административно-территориальном устройстве территории, современных технологиях выполнения кадастровых работ и так далее.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате выполнения анализа был решен ряд задач, а именно: были выбраны основные кадастровые системы и страны, на основе которых они рассматривались; изучена история развития кадастра и рассмотрены особенности ведения кадастра в выбранных странах; был исследован порядок идентификации объектов недвижимости; выделены плюсы и минусы в работе зарубежных кадастровых систем, а также выполнен общий анализ сравнения кадастровой системы в России и за рубежом.

В итоге по проведенному исследованию можно сделать следующие выводы:

- кадастровые системы имеют ряд отличий, но все они используются для целей налогообложения и информационного обеспечения необходимой информацией органов власти;
- кадастр всех стран решает вопросы, касающиеся учета и идентификации земель, установления прав на землю, регистрации земли и недвижимости, а также создания кадастровых карт;
- к общим чертам всех рассмотренных кадастровых систем относится также сходство техники ведения информации в регистрах;
- в основном все участки характеризуются типом землепользования, площадью, типом размещения строений и сооружений, местоположением, информацией о владельце и ссылками на другие информационные системы с дополнительными сведениями о земельном участке и его владельце. Совокупность всех этих данных позволяет получить обширную и многостороннюю информацию об участках и владельцах;
- Английская система имеет некоторое отличие, оно состоит в том, что в Англии кадастр содержит только картографическую информацию, т.е. о границах земельных участков и составе недвижимости. Они не уделяют большое внимание информации о владельцах недвижимости;
- все кадастровые системы основываются на кадастре Франции, принципы которого были заложены в XIX веке. Принципами являлось наличие 2-х частей:

словесного описания земельных участков и карты, на которой отображались границы всех земельных участков, их местоположение;

- в рассмотренных странах развиты автоматизированные информационные системы, благодаря этому сформирована тесная связь между организациями, которые осуществляют деятельность, связанную с кадастровой информацией;

- в большинстве зарубежных стран вся необходимая информация сосредоточена в единой информационной системе, либо обеспечивается обмен данными между информационными системами.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1Вараксин Г. С., Мезина А. Д. История развития и современное состояние кадастра недвижимости за рубежом [Текст] / Г.С. Вараксин, А.Д. Мезина // Вестник Красноярского государственного аграрного университета. - 2012. - № 10. 262 с.

2Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра [Текст] : учебник для вузов / А.А.Варламов. - М. : КолосС, 2004. - 383 с.

3Ведение государственного кадастра недвижимости. Историческая справка и современное состояние [Электронный ресурс] / - Режим доступа: <http://av-ue.ru/>.

4Волков, С.Н. Землеустройство. Том 7. Землеустройство за рубежом [Текст] : учебник для вузов / С.Н.Волков. – М. : КолосС, 2005. – 425 с.

5Гришаев, С.П. Правовой режим недвижимого имущества [Текст] / С.П.Гришаев. - ООО "Новая правовая культура", 2007. – 55с.

6Даль, В.И. Толковый словарь [Словарь] / Н. Анашина. – АСТ, 2014. – 736 с.

7Зарубежный опыт формирования и учета недвижимого имущества [Электронный ресурс] / Информационно-аналитическое издание Осетинское радио и телевидение, 2012. – Режим доступа: <http://osradio.ru/>.

8Ильина, О.В. Особенности кадастровых систем зарубежных стран [Текст]: Материалы 58 научно-технической конференции / О.В. Ильина. -ТГАСУ, 2013. – 523 с.

9 Кадастр за рубежом [Электронный ресурс] / Специализированное землеустроительное бюро, 2012. - Режим доступа: <http://zembr.ru/>.

10 Кадастр недвижимости [Текст] : учеб.пособие / В. Н. Ключниченко, Ю. А. Мушич. – Новосибирск: СГГА, 2014. – 192 с.

11 Кошкин Л.И. Управление земельными ресурсами: опыт зарубежных стран / Л.И.Кошкин. – М. : ВШПП, 2004. - 520 с.

12 Лекция №6. Тема: Земельно-кадастровые работы за рубежом [Электронный ресурс] / Ставропольский государственный аграрный университет, 2016. – Режим доступа: <http://pandia.ru/>.

13 Никонов, П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор [Текст] / П.Н. Никонов, Н.Н. Журавский. – СПб, 2006. - 110 с.

14 Филиппова, А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем [Текст] / А.П.Филиппова // Земельный вестник России. - № 1 –2, 2005.-108 с.

15 Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America Fourth Edition [Текст] / John Manthorpe // Produced and published by HM Land Registry, London on behalf of the UN ECE Working Party on Land Administration. – London: HM Land Registry , 2005. – 250 с.

16 Overview on the cadastral systems of the E.U. member states Part II. (Обзор кадастровых систем государств-членов ЕС - Часть II) [Текст] / Karel Večeře. – Prague: ČÚZK (Чешское кадастровое бюро), 2009. – 228 с.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER		Flurstück	122609-012-00087/000	1
-LIEGENSCHAFTSBUCH-				
		Datum	15.12.2009 05	
Flurstücks- und Eigentüternachweis				Seite 1
FB Kataster u. Vermessung 0071		Spree-Neiße		
		Amtsstraße 5		
		03010 Amtstadt		
Gemarkung	122609	Walddorf		
Gemeinde	12071160	Neustadt		
Kreis/Stadt		Spree-Neiße		
Finanzamt	3056	Cottbus-Ost		
Gmkng	Flr	Flurst-Nr	P	
122609	12	87	1	
=====		Fortführung	1995/90115-52	
		LiegenschaftsKarte	6758.9	
		Koordinaten	3479895,0	5755480,2
Lage	41102 Neustädter Straße 3			
Tatsächliche Nutzung				
550 m2	21-270	Gebäude- und Freifläche		
		Land- und Forstwirtschaft		
5 000 m2	21-610	Landwirtschaftsfläche		
		Ackerland		
1 900 m2	21-620	Landwirtschaftsfläche		
		Grünland		
200 m2	21-630	Landwirtschaftsfläche		
		Gartenland		
Fläche	*****7	650 m2		
=====				
Klassifizierung	32	Land- und Forstwirtschaft-		
		liches Vermögen		
800 m2	32-211	Ackerland		
	Bodsch	S 4D	Wz 24/21	Emz 168
1 900 m2	32-231	Grünland		
	Bodsch	S 3 a4	Wz 21/20	Emz 380
4 200 m2	32-211	Ackerland		
	Bodsch	S 5D	Wz 19/18	Emz 756
Summe	6 900 m2			Emz 1304
Amtsgericht	0233	Neustadt		
Grundbuchbezirk	122609	Walddorf		
Bestand	122609-298	2 Bvnr	1 (N)	Eigentum
=====				
1.1				
	Musterfrau, Anna			
	geb. Meier			*23.11.1928
	Neustädter Straße 3			
	03016 Neustadt OT Walddorf			
1.2				
	Meier, Erwin			*28.05.1925
	Dorfstraße 13			
	06018 Neudorf			
	zu 1.1, 1.2 in Erbengemeinschaft			

Рисунок А.1 - Выписка из кадастровой книги

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ А

Кадастровая Книга - описательная часть кадастра недвижимости, имеет важные описательные характеристики собственности. В данной выписке из кадастровой книги приведена следующая информация о земельном участке:

- кадастровый номер участка: 122609-012-00087/000;
- 15.12.2009: дата подачи заявления на регистрацию;
- Spree-Neiße FB Kataster u. Vermessung Amtsstraße 5 03010 Amtstadt: адрес офиса, где происходила регистрация;
- 0071: идентификационный номер кадастровой выписки;
- Gemeinde 12071160: местный орган власти и его уникальный номер.
- Kreis/Stadt Spree-Neiße Finanzamt 3056 Cottbus-Ost: наименование муниципалитета, налоговое управление, номер управления, наименование налогового органа;

Gemarkung: описание района:

- 122609: номер района;
- Walddorf: название района;
- Flr 12: номер квартала;
- Flurstück 87: номер участка;
- 1995 / 90115-52: номер дела;
- LiegenschKarte 6758,9: название карты и номер листа;
- Koordinaten (3479895,0: 5755480,2): координаты X и Y;

Lage - описание местоположения: здесь указывается состояние участка, его фактическое применение, площадь территории и различных видов использования(для земель с/х использования).

Klassifizierung - нормативная классификация:

- 32 номер классификации (Land- und forstwirtschaftliches Vermögen- сельское и лесное хозяйство);
- 32-211: номер юридической операции; [<http://www.oebvischroeder.de/wissen/liegenschaftsbuch.html#a101>].

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

(справочное)

ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ ШВЕЙЦАРИИ



Рисунок Б.1 - Фрагмент кадастровой карты Швейцарии

4	28	2 The Record of Title	Reference
1	No. 153	See V 44, p 94	Vol. 44 p 94 Vol. 44 p 94
5	Date of Entry	Status, Powers, Interests, &c.	
	March 16 th 1873.	William Eve of Manor Farm, North Colindale in the County of Essex Gentleman is entitled in fee simple in possession.	
	1 st Apr th 1873	The said William Eve was not married before the 2 nd January 1873 and has by deed executed since that date declared that his Widow shall not be entitled to dower.	
	1 st Apr th 1873	The said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	
	1 st Apr th 1873	And the said William Eve died on the 3 rd day of December 1873.	
	1 st Apr th 1873	Instrument Book Vol. 44 p 94. In witness whereof I have signed these presents at the County of Essex the 1 st day of January 1874.	

Рисунок В.1 - Запись из регистра недвижимости

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ В

1- Номер документа. Присваивается каждому заявлению при поступлении в орган регистрации.

2- Тип регистрации. Реестр имений непреложной собственности на земельный участок, Реестр по ипотекам и залогам или запись о праве собственности на землю.

3- Ссылки, указания. Ссылки, которые помогают найти другие части реестра (если мы имеем запись из реестра по правам собственности на землю, то нам будут даны ссылки на реестр по ипотекам и реестр по залогу имущества).

4- Номер страницы.

5- Дата записи в реестр.

6- Книга справочник, источник. Приводятся ссылки на акты, документы, которые упоминались в других частях регистра.
(<https://www.gov.uk/guidance/1862-act-register>)

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

(справочное)

ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ ШВЕЦИИ

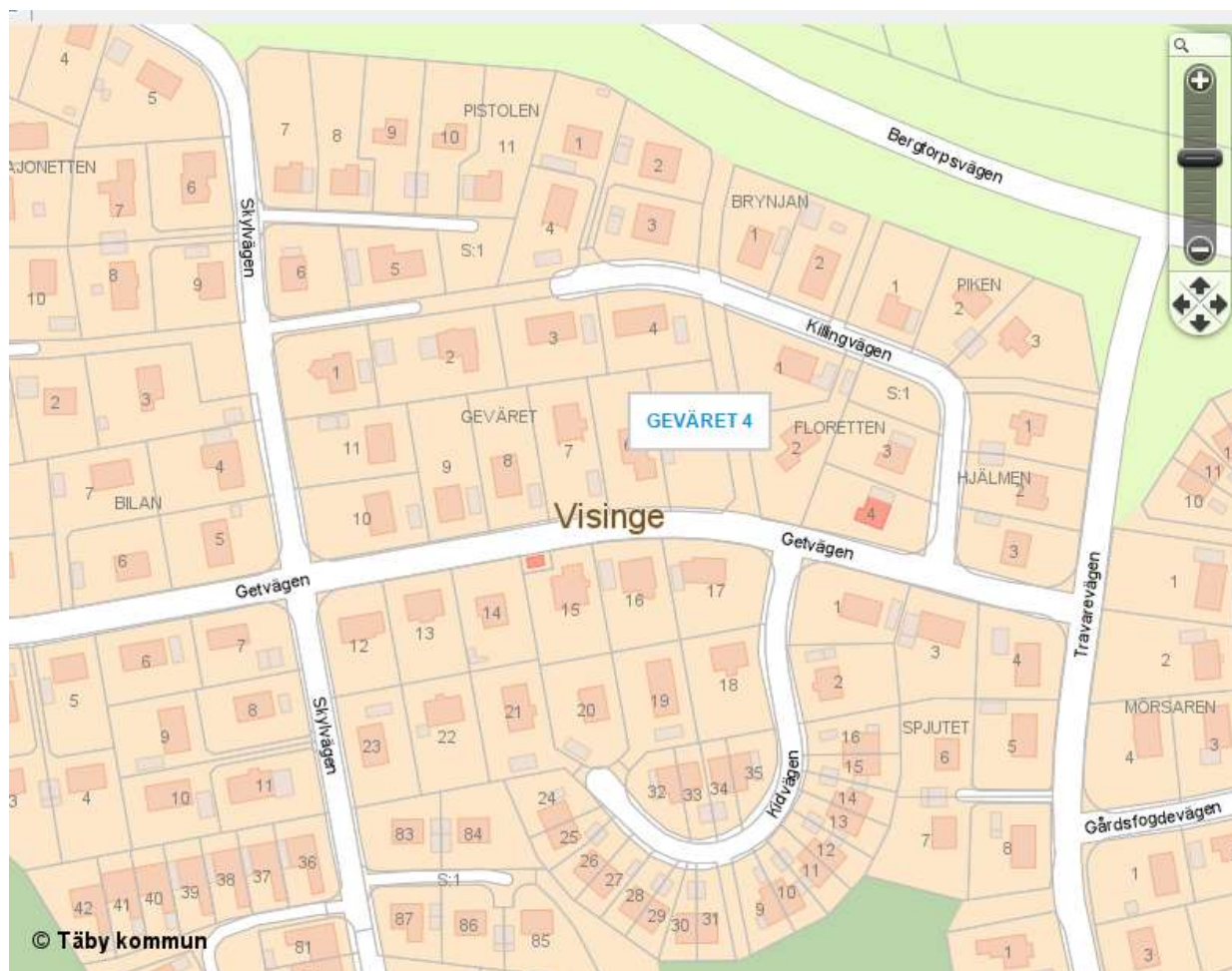


Рисунок Г.1 - Фрагмент кадастровой карты Швеции

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

(справочное)

ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ ГЕРМАНИИ



Рисунок Д.1 - Фрагмент кадастровой карты Германии

ПРИЛОЖЕНИЕ Е
(справочное)

ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ ФРАНЦИИ



Рисунок Е.1 - Фрагмент кадастровой карты Франции (кадастровые секции)



Рисунок Е.2 - Фрагмент кадастровой карты Франции (земельные участки)

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж
(справочное)

ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ АВСТРАЛИИ



Рисунок Ж.1 - Фрагмент кадастровой карты Австралии