

УДК.332.2

Верешко О.В.,  
Луцький національний технічний університет

## АНАЛІЗ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ ВЕДЕННЯ МІСЬКОГО КАДАСТРУ

*Представлений аналіз зарубіжного досвіду ведення міського кадастру. Проаналізовано причини виникнення міського кадастру. Розглянуто основні риси кадастрових систем деяких країн світу.*

**Ключові слова:** *кадастр, кадастрова система, наполеонівська адміністративна система, нерухомість, аналіз.*

Міські землі відносяться до найбільш цінних економічних та соціальних ресурсів будь-якої нації, і неможливо належним чином ними керувати без адекватної системи вимірювання та реєстрації меж ділянок, а також без реєстрації усіх юридичних прав на дану ділянку, іншими словами, без адекватної кадастрової системи. В той час, коли земля стає все більш складним та таким, що потребує все більших затрат часу елементом практично кожного проекту розвитку, нестача кадастрової інформації набуває вирішального значення. Однак, в тих країнах, де в найближчі десятиліття очікуються найбільш швидкі темпи урбанізації, помітні найбільш слабкі системи кадастрів. Тому створення цих систем розглядається як така ж складова інфраструктури, як дороги, лінії електропередач та ін.

Основну мету міського розвитку можна сформулювати наступним чином: «забезпечення надійних прав на землю в достатніх розмірах, в підходящих місцях, за доступними цінами і на справедливих умовах є основною передумовою ліквідації відставання в будівництві житла для бідних та задоволення швидко зростаючих потреб в житлі для «нових бідних» сімей» [2]. Це відставання виникло в основному через дуже швидку урбанізацію в країнах, що розвиваються.

Зазвичай рекомендується два шляхи вирішення безпосередньої житлової проблеми великих мас населення: надання ділянок під забудову та послуг, і благоустрій незаконних поселень. Перший спосіб означає низькозатратну експлуатацію земель, що не використовуються, які належать, контролюються чи скуповуються урядом чи міською владою. Інший – означає, що поселення, які не мають формального права на землю, сприймаються фактично як ресурс.

При прийнятті обох цих рішень центральну роль відіграють кадастр та земельні реєстри. Очевидно, що повинні бути якісь засоби надання мешканцям

гарантій, будь-які офіційні документи, що визначають їх право на земельну ділянку, оскільки відсутність гарантій буде перешкодою для самостійної діяльності.

Сама гарантування прав на міських територіях має життєве значення. А це і є однією з основних причин створення міського кадастру. Кожен проектувальник повинен мати інформацію про наявні земельні ресурси. Які землі ще не використовуються під інфраструктуру? Будівлі – заплановані чи невпорядковані? Наскільки вони підходять для різних міських потреб? Хто володіє землею чи контролює її? Без цієї інформації досить складно планувати розвиток міст. Міститися така інформація повинна у міському кадастрі.

Кадастрова діяльність зарубіжних країн має значний історичний досвід. Спочатку кадастри створювалися для цілей оподаткування та охорони прав власника, але з часом, з розвитком урбанізації, ускладненням суспільно-господарських структур виникла необхідність розробки більш різноманітних форм кадастрових систем, що відрізняються швидкістю прийняття рішень, розширенням сфери діяльності та інформаційного змісту.

Як правило, основні віхи історичного розвитку кадастру в зарубіжних країнах пов'язані зі зміною політичного, економічного або соціального життя, тому шляхи становлення та ведення кадастрових робіт в них мають національний характер. Національні особливості країни завжди мали важливе значення для розвитку її кадастру і до сьогоднішніх днів є настільки суттєвими, що нерідко назви «міланський», «французький», «німецький» та ін. практично повністю визначають їх концептуальний, організаційний, методичний, технологічний та технічний зміст[1].

В розвитку кадастру зарубіжних країн є багато спільних рис – шляхи наукового, технологічного та методичного прогресу; засоби технічного та програмного забезпечення і т. ін. Однак національний характер кадастру завжди існував і буде існувати, оскільки під загальним терміном кадастр мають місце і власне національна політика, господарська діяльність, правова основа та ін. Тому вони цікаві для вивчення, накопичення досвіду, порівняльного аналізу.

При аналізі кадастрових систем зарубіжжя можна умовно виділити чотири основних блоки країн [3]:

- країни з так званою наполеонівською адміністративною системою. Це, в основному, країни півдня Європи, включаючи Францію, Іспанію, Італію, Грецію та ін.;
- країни з німецькою системою. Ця група включає Німеччину, Австрію, Швейцарію;
- скандинавські країни, найяскравішим представником яких є Швеція;

- англomовні країни. Ця група включає Велику Британію та інші країни світу, які в тій чи іншій мірі зазнали впливу англійського «загального права», включаючи США та Канаду.

Розвиток кадастру в країнах з наполеонівською системою розпочався у XIX ст. Головна мета такого кадастру – оподаткування власності (фіскальний кадастр), що не має функцій юридичного кадастру. Ведення кадастру в цих країнах знаходиться у підпорядкуванні Міністерства національної економіки та фінансів. В кадастрових системах міститься лише та інформація, яка необхідна для цілей управління оподаткуванням. Значна кількість інформації міститься також у реєстрі нерухомості, який в цих країнах є окремим органом, але тісно пов'язаним із кадастровим реєстром. У ньому реєструються: реальні права власника відносно нерухомості; юридичні акти (купівлі-продажу, рішення про транзакції, сервітути та ін.); інтереси третіх осіб; обмеження; іпотека, кредити та ін. Даний реєстр базується на основі комп'ютерних технологій, які дозволяють легко оперувати даними та в автоматизованому режимі отримувати всю необхідну інформацію.

Німецька система управління нерухомістю, враховуючи юридичні традиції країн, що належать до цієї групи, відрізняється від попередніх систем, перш за все, детально розробленими процедурами, високою точністю визначення меж землеволодінь, гарантіями положення меж, гарантіями зареєстрованих прав та ін. Кадастрова система була створена в Німеччині на початку XIX ст. у зв'язку з новою системою оподаткування. Тому було необхідно визначити межі та зареєструвати приватну та суспільну власність, що і стало завданням Кадастрової Служби. В той же час, в Німеччині організаційно єдиної системи держави немає, у зв'язку із федеративним устроєм країни. Але на усіх територіях роботи виконуються за загальними правилами та за єдиними стандартами.

Кадастрова система Німеччини, з точки зору інституційної структури, складається з трьох основних елементів: Управління земельної книги (Landbuchamt), яке веде реєстр власності, що складається з кадастрових карт, документів и записів про власність; Управління топографічних зйомок (Landesfermessungsamt), яке відповідає за створення кадастрових карт и підготовку документації, а також здійснює усі топографо-геодезичні роботи для інших цілей; Нотаріат, який завіряє угоди та інші правові акти, які стосуються прав власності, транзакцій та обмежень та веде реєстр цих актів.

Ці три незалежних елементи взаємопов'язані и діють спільно, контролюючи один одного, що дає можливість отримувати високу якість даних в системі.

Не дивлячись на те, що основою для системи була підтримка оподаткування, ця функція зараз стає менш важливою, а більша увага приділяється забезпеченню прав власності та спрощення процедури транзакцій власності.

Німеччина досягла значно кращого розвитку системи у порівнянні з країнами наполеонівського кадастру з точки зору надійності даних – реєстр власності підтримується картографічними даними, які є частиною реєстру та мають, у зв'язку з цим, юридичну силу, передбачену законом.

Особливістю скандинавських країн є централізація реєстру власності, а також значний вплив західноєвропейських (німецьких) традицій реєстрації. Ці країни мають точні крупномасштабні карти нерухомості, створені в єдиній системі координат, які покривають всю країну і на яких базується система реєстрації прав власності. Реєстри власності, в основному комп'ютеризовані, утримуються центральними державними офісами, тоді як картографування ділянок нерухомості ведеться на рівні провінцій.

Найбільших успіхів у створенні реєстру власності досягла Швеція, в якій створений єдиний банк даних про нерухомість.

Вся земля в Швеції розділена на об'єкти нерухомості. Всі вони зареєстровані в декількох базових реєстрах нерухомого майна (реєстр нерухомого майна, земельний реєстр, реєстр будівель, реєстр координат та інші). Реєстр нерухомого майна та земельний реєстр складають ядро банку даних. Крім того, він містить копію реєстру податкових органів відносно нерухомості.

Реєстр нерухомого майна формує базис для багатьох елементів діяльності суспільства, таких як реєстрація землі, кредитування під заставу нерухомості, обкладання нерухомості податками, земельні зйомки, реєстрація населення, планування територій населених пунктів та регіональне планування.

Серед європейських країн особливо виділяється Велика Британія, де, в розумінні французької системи, кадастру не існує взагалі. Це пов'язано з особливостями «загального права». Основою системи управління земельними ресурсами є, так званий, «Земельний реєстр Її Величності» (Her Majesty Land Register), який, по суті, є реєстром прав власності на нерухомість. Королівський реєстр поширює свою юрисдикцію на територію Англії и Уельсу. Реєстр відкритий та доступний для всіх. В режимі on-line можна отримати інформацію з комп'ютеризованого реєстру по всій території Англії и Уельсу, через запити по унікальному ідентифікатору чи по адресу. Реєстр містить юридичні записи про усі продажі нерухомості чи договори оренди більш ніж за 25 попередніх років. Після реєстрації нерухомості реєстр стає єдиним законним свідомством прав власності.

Головну роль в цій системі відіграють Геодезична служба Великої Британії (Ordnance Survey) та Земельний реєстр Її Величності, чи Королівський реєстр. Реєстр базується на «офіційних» крупномасштабних планах масштабу 1:1250, які видаються тільки Геодезичною службою Великої Британії, яка є національним агентством, що відповідає за ведення державної політики в області геодезії та картографії.

Великі надбання по веденню кадастру мають і інші країни – США, Італія, Іспанія, Австрія та ін. В певній мірі ведення кадастру в цих країнах характеризується національними та територіальними особливостями, специфічними формами організації кадастрових робіт, своєю структурою даних, підходами до створення автоматизованих інформаційних систем багатоцільового кадастру.

### Література

1. Гладкий В.И., Спиридонов В.А. Городской кадастр и его картографо-геодезическое обеспечение. – М.: Недра, 1991. – 252 с.
2. Нестеровский Е.А. Кадастр земель зарубежных стран. – Минск: ИВЦ Минфина, 2007. – 288 с.
3. Ларссон Г. Регистрация земель и кадастровые системы. – Новополюцк:НГУ, 2001. – 235 с.

### Аннотация

В статье представлен анализ зарубежного опыта ведения городского кадастра. Проанализировано причины возникновения городского кадастра. Рассмотрены основные черты кадастровых систем некоторых стран мира.

**Ключевые слова:** кадастр, кадастровая система, наполеоновская административная система, недвижимость, анализ.

### Annotation

In this article an analysis of foreign experience of urban cadastre are presents. The reasons of the urban cadastre are analyzed. The main features of cadastral systems of some countries are considered.

**Keywords:** cadastre, cadastral system, Napoleonic administrative system, real estate, analysis.