

Роман Гуз
Володимир Радзій
Ірина Мандрик

Розвиток системи кадастру нерухомості в Республіці Молдова

Розглянуто кадастрову систему нерухомості в Республіці Молдова як одну з найкращих кадастрових систем у країнах СНД і одну з найбільш передових систем кадастру в Європі. Визначено мету та завдання створення кадастру нерухомості в Республіці Молдова. Виділено етапи становлення системи кадастру нерухомості в Молдові. Проаналізовано основні напрями діяльності Державного підприємства «Cadastru» та його філіалів. Указано на те, що створена в країні єдина система реєстрації об'єктів нерухомості є найбільш успішною в регіоні і з погляду її простоти та доступності для власників, і для більш ефективного управління з боку держави. Розкрито основні проблеми та перспективні напрями функціонування кадастрової системи нерухомості в Республіці Молдова.

Ключові слова: кадастр, нерухомість, кадастровий офіс, кадастрова система, Республіка Молдова.

Постановка наукової проблеми та її значення. На шляху до об'єднаної Європи Молдова провела низку соціально-економічних реформ, які чи не в першу чергу ґрунтуються на ефективній інфраструктурі ринку нерухомого майна. Основною ланкою цього є національна система кадастру та система реєстрації прав на нерухоме майно. При цьому кадастр призначений для забезпечення юридичних і фізичних осіб, органів центрального та місцевого самоврядування достовірною інформацією про земельну власність, об'єкти нерухомості, розміщені на відповідних територіях, і права на них. Основна мета системи кадастру, яка визначена у Концепції системи Національного кадастру, – створення цивілізованого ринку нерухомості республіки, гарантуючи майнові права на нерухомість; збільшення дохідності місцевих бюджетів, що передбачає встановлення оптимальних розмірів фіскальних надходжень за використання нерухомості; залучення інвестицій у нерухомість; ефективно та оперативне управління територіями [1]. Предметом системи являється єдина уніфікована кадастрова реєстрація об'єктів нерухомого майна, прав власності, обтяжень, трансакцій та інших легальних операцій із нерухомістю.

Аналіз досліджень цієї проблеми. Становлення національних кадастрових систем як одного з головних елементів ринкової інфраструктури економіки висвітлено в публікаціях О. Петраковської, М. Трегуб, І. Перовича, С. Кубаха, А. Мартина, О. Бузу та ін.

У статтях О. Петраковської та М. Трегуб досліджено кадастрові системи країн Європи, залежно від правових систем та за географічним місцем розташування. Виконано порівняння кадастрових систем Європи та України [13–14].

У статті І. Перовича «Концепція побудови кадастрової системи України» запропоновано створити єдину систему кадастру природних ресурсів України та містобудівного кадастру. Водночас розглянуто споріднені елементи кадастрів та проведено порівняльний аналіз систем реалізації державного земельного кадастру України, Швеції та Німеччини [12].

С. Кубах на основі власного досвіду керівника проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру» аналізує сучасну європейську практику розвитку кадастрово-реєстраційних систем. Звертає увагу на основні вимоги Європейської спільноти щодо врегулювання нормативно-правових засад функціонування ринку нерухомості та запровадження Системи ідентифікації земельних ділянок як частини Системи інтегрованого інтегрування та контролю. На основі цього викладено основні перспективи та умови успішної реалізації ефективної кадастрово-реєстраційної системи України [10]. Перспективи розвитку державного земельного кадастру в Україні відображені в статті А. Мартина, який зазначає, що ефективність земельно-кадастрової системи є передумовою сталого розвитку ринкових земельних відносин. Це дасть змогу гарантувати права на земельні ділянки, здійснювати оцінку земель для фіскальних та регуляторних цілей, проводити моніторинг і контроль у сфері природокористування тощо [6].

Дослідження О. Бузу присвячене економічним аспектам системи оцінки нерухомого майна в Республіці Молдова як складової частини кадастру нерухомості [2].

Окремі публікації стосовно кадастру нерухомості в Республіці Молдова містяться в інтернет-джерелах [3; 4; 7; 8]. Проте наукові публікації із цієї проблематики у вітчизняній науковій літературі відсутні, що й зумовило вибір тематики дослідження.

Мета статті – виявити особливості розвитку кадастру нерухомості в Республіці Молдова. Відповідно до поставленої мети розв'язували такі **завдання**: визначити мету та завдання створення кадастру нерухомості в Республіці Молдова; виділити етапи становлення кадастрової системи нерухомості Молдови; проаналізувати основні напрями діяльності Державного підприємства «Cadastru»; розкрити основні проблеми та перспективні напрями функціонування кадастрової системи нерухомості в Республіці Молдова.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. Кадастр нерухомого майна в Республіці Молдова вважається однією з найкращих кадастрових систем у країнах СНД і однією з найбільш передових систем кадастру в Європі. Згідно з даними Всесвітнього Банку, серед 183 країн Молдова за період 2009–2011 рр. постійно займала 18–19 місце у сфері реєстрації нерухомого майна. 2012 р. Молдова посіла вже 16-те місце. Для порівняння: Російська Федерація – 46-те, Румунія – 72-ге, Україна – 149-те місце [9].

Молдова одна з перших країн СНД започаткувала формування сучасної системи кадастру, становлення якої розпочалося 1998 р., коли за підтримки Всесвітнього Банку було ініційовано перший кадастровий проект, складовою частиною якого стало оцінювання нерухомості. Фінансування проекту у формі грантів здійснювалося також країнами-донорами, серед яких: Японія (1996–1997), Швеція (1998–2009), Норвегія (1998, 2007, 2008), Швейцарія (1997–2002). Загалом на реалізацію проекту було витрачено 32,1 млн дол. США [8].

Необхідність й актуальність створення кадастру нерухомості були викликані такими причинами:

- відсутністю єдиної системи обліку об'єктів нерухомості в 1990-х рр.;
- відсутністю законодавчої основи в галузі реєстрації майнових прав;
- складною системою передачі у власність земельних ділянок [9].

Початком створення кадастру нерухомості в Республіці Молдова вважається день 25 лютого 1998 р., коли був прийнятий «Закону про кадастр нерухомості». Згідно із законодавством республіки, кадастр нерухомості вважається основним кадастром, який є єдиною багатофункціональною системою державної реєстрації об'єктів нерухомості та прав на них, а також вартісного оцінювання цих об'єктів. Метою створення кадастру є ідентифікація, опис, оцінювання, реєстрація нерухомості й прав на неї; захист державних та приватних інтересів, пов'язаних із нерухомістю; створення системи захисту власників майнових прав на об'єкти нерухомості; створення відкритої системи інформування учасників ринку нерухомості, органів державної влади, у тому числі податкових органів. Об'єктами реєстрації в системі кадастру є нерухомість (земельні ділянки, будівлі, інженерні мережі та інші об'єкти, невід'ємно пов'язані із землею) і майнові права на неї [6].

Задля впровадження поліфункціонального кадастру нерухомості в Молдові на базі колишніх бюро технічної інвентаризації (БТІ) було створено 12 територіальних кадастрових офісів (ТКО) – державних підприємств, які працювали за принципом самоуправління та самоокупності, а також 26 філіалів, котрі функціонували в більшості населених пунктів країни. Засновником держпідприємств стало Агентство земельних відносин і кадастру, єдине спеціалізоване підприємство у сфері кадастру. 2000 р. для збору та обробки кадастрової інформації на центральному рівні був створений інформаційний офіс «Cadastru». Проте через шість років після заснування діюча система кадастру потребувала суттєвої реорганізації. Аналіз економічної діяльності ТКО довів, що їхнє фінансове забезпечення повністю залежить від рівня розвитку ринку нерухомості. А він, як відомо, найбільш розвинений у столиці та великих містах. У невеликих населених пунктах ТКО виявилися фінансово неспроможними, що створювало ризик для існування всієї системи. Для того, щоб забезпечити рівномірний розвиток офісів і створити інформаційну систему з єдиною базою кадастрових даних, і, отже, гарантувати доступність, прозорість записів про права власності, виникла потреба об'єднати кадастрові офіси в одне підприємство. Тому створення 2006 р. Державного підприємства (ДП) «Cadastru» через злиття територіальних кадастрових офісів стало об'єктивною необхідністю реформування системи кадастру республіки. Подібне рішення було передбачене у Стратегії економічного росту й зниження рівня бідності, окрім того, об'єднання кадастрових офісів з метою забезпечення існування стійкої

кадастрової системи реєстрації прав на об'єкти нерухомості було однією з умов у підписанні додаткової кредитної угоди між Урядом Республіки Молдови та Всесвітнім Банком.

1 квітня 2006 р., згідно із законом «Про кадастр нерухомості», було проведено реорганізацію всіх кадастрових офісів Молдови. Приміром, територіальний кадастровий Офіс Кишинєва є офіційним територіальним органом, філіалом ДП «Cadastru», який обслуговує жителів муніципії Кишинєу. Основними повноваженнями Офісу є здійснення кадастрових робіт й моніторинг нерухомого майна, розроблення та оновлення технічних планів, проведення державної реєстрації об'єктів нерухомості й прав на них із передачею інформації про нерухомість у центральний банк даних кадастру. До того ж, Офіс гарантує збереження та цілісність кадастрової документації й створює її архів [5].

Централізація кадастрової системи на державному рівні гарантувала стабільність фінансової системи кадастру, підтримку й розвиток централізованої бази даних, котра об'єднує кадастрову інформацію з усієї території країни. Доступ до системи мали і державні структури, і юридичні та фізичні особи, що хотіли мати інформацію про кадастр. Нині в ДП «Cadastru» функціонують 39 філіалів на території республіки. З них найбільш ефективно працюють у районах Аненій Ной, Глодень, Дуббосари, Леова, Кагул, Кантемір, Кріулень, Ніаспорень, Флорешть, Яловень та ін.

Основним завданням кадастрових офісів є забезпечення реєстрації прав власності нерухомості й створення реєстру нерухомості. У реєстрі відображається вся історія об'єкта нерухомості (його власники й попередні, і дійсні, чистота об'єкта, іпотека, оренда тощо), тобто та інформація, необхідна для праці на ринку нерухомості, яка дає гарантії надійності й достовірності кадастрової інформації, що є дуже важливим для потенційних інвесторів. Кожен кадастровий офіс обслуговує базу даних *on line*, інформація впродовж доби передається в центральну базу даних. Позитивним є те, що інформація про реєстрацію прав на об'єкт нерухомості публічна, тобто кожен громадянин країни може отримати за певну плату необхідну для себе інформацію.

Кількість клієнтів, які мають доступ до бази даних, зросла за період 2006–2012 рр. у 8 разів. Попри те, що дані кадастру мають інформаційний характер, швидкість їх отримання дає можливість оперативно приймати правильні рішення, що є дуже важливим фактором для ринку нерухомості. У Молдові майно можна зареєструвати, пройшовши лише п'ять процедур. До того ж, затрати на реєстрацію становлять 0,9 % від її вартості. Для порівняння: в Україні для реєстрації майна потрібно пройти десять процедур за 93 дні. Витрати на реєстрацію становлять 2,6 % вартості. У Румунії – вісім процедур за 48 днів, витрати – 1,3 % вартості [3].

Однак, як зазначає Василе Грама, генеральний директор Агентства земельних відносин й кадастру, кадастр нерухомості в Молдові буде завершений до 2015 р. Для цього потрібно 14 млн дол. США. Для позитивного розвитку кадастрової системи країни, на думку голови агентства, потрібно розв'язати низку проблем, а саме послабити надмірну централізацію кадастрової системи таким чином, щоб офіси на місцях мали більшу фінансову автономію й могли самі приймати рішення, провести ревізію всієї інформації в кадастрі, у якій плутаються клієнти, й класифікувати її за чотирма п'ятьма категоріями [7]. Натомість спеціалісти відзначають, що в Республіці Молдова створені прозорі, цивілізовані відносини між учасниками ринку. Так, аналіз кількості транзакцій доводить, що з 1999 р. їхня кількість зросла в 10 разів.

У грудні 2007 р. у Республіці Молдова було завершено Перший проект кадастру. Його основними завданнями було створення системи реєстрації й проведення масової реєстрації об'єктів нерухомості. На думку спеціалістів, створена єдина система реєстрації вважається найбільш успішною в регіоні й з погляду її простоти та доступності для власників, і для ефективнішого управління з боку держави. Така система полегшує міське та сільське планування й розповсюджується на інші сфери, наприклад, на фіскальний кадастр. Кадастр став достовірним джерелом інформації для учасників ринку нерухомості. Процедура передачі прав на нерухомість стала більш зрозумілою, дешевшою і надійною для майбутніх власників завдяки тому, що і об'єкт, і правовласник добре ідентифіковані [4].

У ході реалізації проекту філіалами ДП «Cadastru» було зареєстровано 4,7 млн, тобто 85 % об'єктів нерухомості по всій країні. Кадастрові роботи виконані майже в 900 населених пунктах із 1550 [8]. Окрім того, ДП «Cadastru» здійснювало роботу з масового оцінювання об'єктів нерухомості для оподаткування, яке проводили спеціалісти кадастрових офісів за методологічною й фінансовою підтримкою Шведського Агентства міжнародного співробітництва SIDA.

З усіх зареєстрованих об'єктів нерухомості найбільша частка припадає на житлові об'єкти. Згідно з даними Національного бюро статистики, житловий фонд Республіки Молдова станом на 1 січня 2013 р. складав 1316,6 тис. квартир, із яких у містах – 548,7 тис. одиниць, у селах – 768,1 тис. одиниць. Із загальної кількості наявних квартир 10,5 % – однокімнатні квартири, 32,3 % – двокімнатні квартири, 36,2 % – трикімнатні квартири, 21,0 % – чотирьохкімнатні і більше. Найбільша вартість житла на вторинному ринку в Кишиневі, де вартість 1 м², становить 650–700 євро, а також в Кагулі та Бельцях, де 1 м² житла – 500 євро. В інших великих містах країни ціни коливаються від 350 до 400 євро за 1 м² житла (рис. 1).

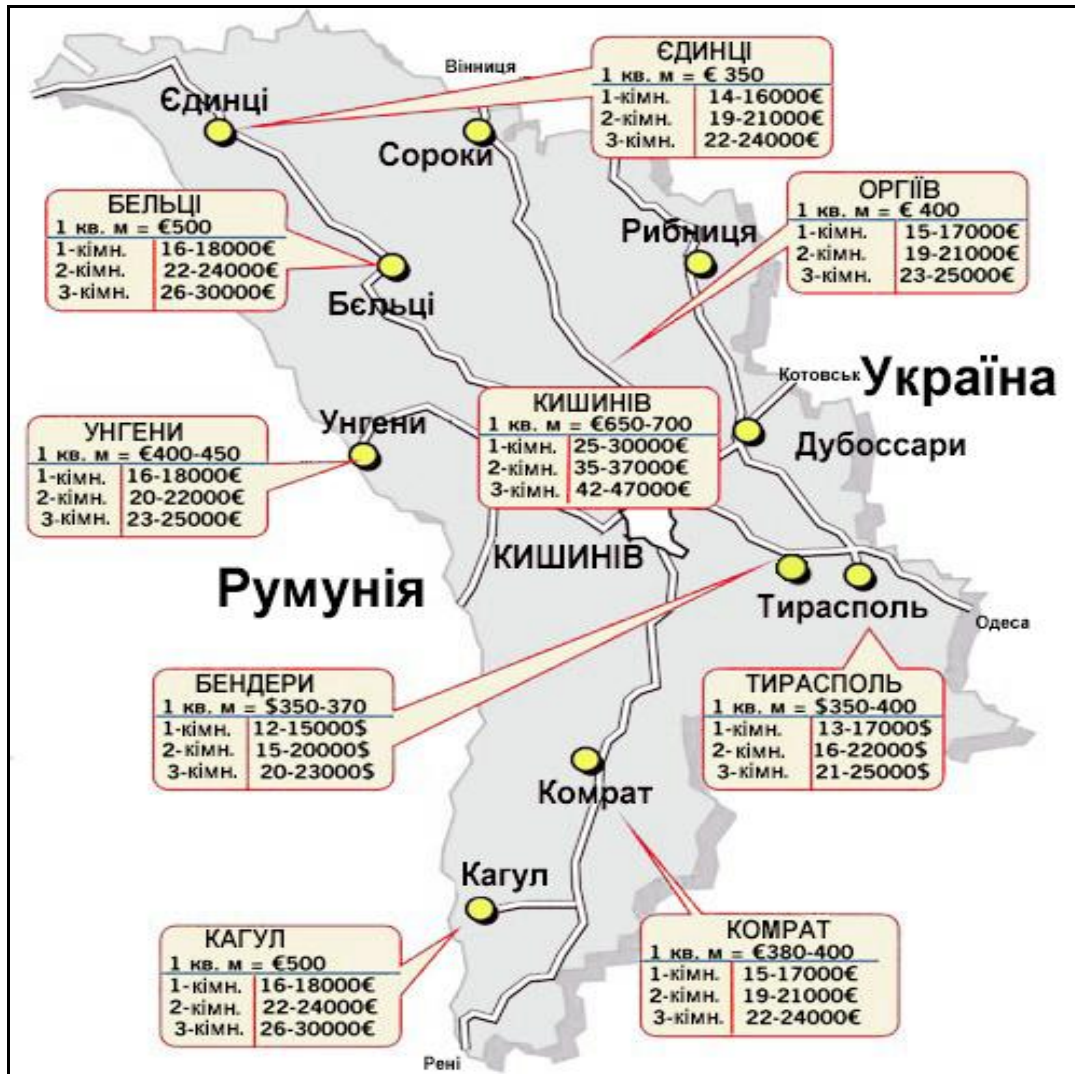


Рис. 1. Вартість житла на вторинному ринку у великих містах Молдови (2011 р.) [15]

Сьогодні головним завданням ДП «Cadastru» є покращення якості обслуговування клієнтів, забезпечення максимального захисту даних кадастру та підвищення ступеня довіри до кадастрової системи як до одного з компонентів ринку нерухомості. Із цією метою найближчим часом планується запуск нової системи єдиного вікна «нотаріус ТКО», згідно з якою нотаріус має право подавати від імені клієнта заяву про реєстрацію та потрібні для цього документи. Така нова система за допомогою взаємодії декількох інформаційних систем дасть змогу скоротити кількість затраченого часу й грошей на здійснення трансакцій [9]. Подібна система, яку запозичила Молдова, діє в таких розвинених країнах, як Нідерланди, Литва, Угорщина.

Для підвищення якості та спрощення надання державних інформаційних послуг для фізичних і юридичних осіб, скорочення паперового документообігу, а також забезпечення державних органів управління достовірною інформацією про кількісний і якісний склад об'єктів нерухомості у 2008 р. у Молдові ухвалено Концепцію автоматизованої інформаційної системи «Кадастр нерухомого майна» [1].

Згідно з Концепцією, наступна фаза розвитку кадастрової діяльності буде визначатися вторинним ринком нерухомості. Найбільші рухи у сфері кадастру передбачаються у сфері перерозподілу власності. Найбільш значними плануються процеси купівлі-продажу, які проходять із метою консолідації сільськогосподарських угідь для отримання земельних ділянок, придатних для культурного технологічного використання.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Отже, за останні десятиліття для становлення системи кадастру в Республіці Молдова зроблено чимало позитивних кроків, серед яких основними є модернізація системи кадастру, оптимізація й автоматизація процедур, що дає змогу покращити якість даних кадастру, скоротити час на обслуговування клієнтів, покращити прозорість угод між клієнтами на ринку нерухомості. Тому перспективи подальших досліджень пов'язані з вивченням й аналізом результатів упровадження автоматизованої інформаційної системи «Кадастр нерухомого майна».

Джерела та література

1. Агентство земельных отношений и кадастра Республики Молдова. Приказ № 20 от 11.02.2008 об утверждении Концепции автоматизированной информационной системы «Кадастр недвижимого имущества» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://lex.justice.md/ru/329061/>
2. Бузу О. Приоритеты развития системы оценки недвижимого имущества в Республике Молдова : автореф. дис. ... д-ра экон. наук / О. Бузу. – Кишинев, 2013. – 45 с.
3. Гилян А. Зарегистрировать имущество в Молдове проще, чем в Румынии и Украине / А. Гилян [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.businessclass.md>
4. Глозова Т. Кадастр – десять лет становления [Электронный ресурс] / Т. Глозова // Экономическое обозрение. – 2009. – № 26 (810). – 24 июля. – Режим доступа : <http://www.logospress.md/node/27258>
5. Государственное предприятие «CADASTRU» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.cadastre.md/ru/>
6. Закон Республики Молдова «О кадастре недвижимого имущества» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=3224
7. Зенькович Г. Директор строит планы / Г. Зенькович // Независимая Молдова. – 2014. – 5 ноября [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://masters.donntu.edu>
8. Кадастровый рынок – в развитии // Кишиневский обозреватель. – 2010. – Вып. 10. – 18 марта [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.ko.md/main/view_article.php.issue
9. Концепция кадастра [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://psychology-msk.ru/referat/dlya-studenta/kontseptciia-kadastra/>
10. Кубах С. Система кадастру чи реестру прав? Що створюємо і для кого? / С. Кубах // Національна безпека і оборона. – 2011. – № 6. – С. 44–47.
11. Мартин А. Перспективи розвитку державного земельного кадастру в Україні / А. Мартин // Національна безпека і оборона. – 2011. – № 6. – С. 48–51.
12. Перович І. Концепція побудови кадастрової системи України / І. Перович // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – 2010. – Вип. 73. – С. 99–101.
13. Петраковська О. Класифікація кадастрових систем Європи за правовими сім'ями / О. Петраковська, М. Трегуб // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – 2013. – Вип. I (25). – С. 118–122.
14. Трегуб М. В. Класифікація кадастрових систем Європи за географічним принципом / М. В. Трегуб // Інженерна геодезія. – 2011. – Вип. 57. – С. 110–118.
15. Цены на квартиры в регионах Молдовы [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://rssnews.org.ua/frame?url=http://moidom.md/news/198/>

Гуз Роман, Радзий Владимир, Мандрик Ирина. Развитие системы кадастра недвижимости в Республике Молдова. Рассмотрена кадастровая система недвижимости в Республике Молдова как одна из лучших кадастровых систем в странах СНГ и одна из наиболее передовых систем кадастра в Европе. Определены цель и задания создания кадастра недвижимости в Республике Молдова. Выделены этапы становления системы кадастра недвижимости в Молдове. Проанализированы основные направления деятельности государственного предприятия «Cadastru» и его филиалов. Указано на то, что созданная в стране единая система регистрации объектов недвижимости самая успешная в регионе как с точки зрения её простоты и доступности для владельцев, так и для более эффективного управления со стороны государства. Раскрыты основные проблемы и перспективные направления функционирования кадастровой системы недвижимости в Республике Молдова.

Ключевые слова: кадастр, недвижимость, кадастровый офис, кадастровая система, Республика Молдова.

Huz Roman, Radzii Volodymyr, Mandryk Iryna. Development of the Real Estate's Cadastre System in the Republic of Moldova. The article is devoted to the real estate's cadastre system in the Republic of Moldova as one of the best cadastre systems in the CIS (Commonwealth of Independent States) and one of the most advanced inventory systems in Europe. The purpose and objectives of the real estate cadastre in the Republic of Moldova have been defined. The development stages of a system of the real estate cadastre in Moldova have been highlighted. The basic

directions of activity of the State Enterprise «Cadastru» and its affiliates were analyzed. It has been specified that only one system of real estate registration that was created in the country is the most successful in the region in terms of its simplicity and accessibility for the owners and for the better management of the state. The basic problems and future directions of the functioning of the real estate's cadastre system in the Republic of Moldova have been revealed.

Key words: cadastre (inventory), real estate, cadastre office, cadastre system, Republic of Moldova.

Стаття надійшла до редколегії
03.11.2014 р.

УДК 911.3:327.5

Анджей Вавринюк

Сучасні військові конфлікти та їх вплив на економіку й демографічні зміни в окремих країнах світу

Досліджено цивілізаційний аспект регіональних конфліктів. Проаналізовано вплив демографічного, економічного та військового потенціалу держави на її місце в системі регіональної і глобальної безпеки. Визначено ознаки головних гарячих точок, які становлять загрозу глобальній безпеці. З'ясовано основні форми військових загроз у сучасному світі. Розкрито поняття «неспроможна держава». Виявлено ключові ознаки неспроможності держави. Проаналізовано групи держав за їх неспроможністю. Здійснено порівняння показників неспроможності з наявністю різних збройних конфліктів. З'ясовано соціально-економічні наслідки збройних конфліктів у регіонах світу.

Ключові слова: історія, війни, військові конфлікти, міграція, населення, континенти, неспроможні держави.

Постановка наукової проблеми та її значення. З історичного погляду, війни є важливим пізнавальним елементом політичних відносин певної епохи. Історики завжди цікавилися основою конфліктів, їх причинами, а також спробами запобігання збройним конфронтаціям. Сучасні війни доволі важкі, зважаючи на той факт, що будь-яка дестабілізація в окремому регіоні світу може спричинити непередбачувані політичні та військові наслідки, зокрема й вибух нового міжнародного конфлікту глобального масштабу. Саме тому досліджена в статті проблематика *актуальна*.

Аналіз досліджень цієї проблеми свідчить, що вона є об'єктом вивчення політологів, економістів та фахівців із військових питань. Зокрема, серед досліджень про впливу конфліктів на економічний розвиток та демографічний стан у країнах світу варто відзначити роботу Анджея Зволінського «Біди Африки», у якій значну увагу приділено аналізу ролі військових конфліктів і воєн в економічному та демографічному розвитку країн Африки. Анджей Маня та Роберт Клосович у праці «Проблеми неспроможності держав у міжнародних відносинах» досліджують поняття «неспроможна держава» та її місце і значення в міжнародній співпраці. Катажина Боратинська в дослідженні «Економічні та суспільні аспекти банкрутства держав» розкриває залежність економічної нестабільності держав світу від наявності в ній різних збройних конфліктів. Станіслав Кожей, досліджуючи питання міжнародної безпеки, у статті «Аспекти військової безпеки з точки зору стратегічного огляду національної безпеки» визначає регіони, які становлять загрозу глобальній безпеці з огляду на кількість конфліктів та їх вплив на розвиток держав у цих регіонах. Окрему увагу потрібно звернути на показники т. зв. індексу неспроможності держав (Fragile States Index), що його визначив Фонд за мир.

Мета статті – висвітлити вплив військових конфліктів на економічний розвиток та демографічні показники країн світу. Серед основних **завдань** статті виділяємо такі:

- визначити основні регіони світу з нестабільною ситуацією через збройні конфлікти;
- дослідити поняття «неспроможності держав» та його ключові аспекти;
- проаналізувати значення збройних конфліктів у суспільно-політичному розвитку держав світу.

Виклад основного матеріалу та обґрунтування отриманих результатів дослідження. Сучасний світ важко уявити без воєн чи збройних конфліктів. У науковій літературі домінує погляд, що в їх основі лежать економічні чи політичні чинники, зокрема внутрішні соціальні напруження, етнічні поділи, територіальні претензії, відчуття внутрішньої загрози, опозиційна діяльність, а також ідеоло-