

## АНАЛІЗ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ШВЕЦІЇ

Показана історія розвитку земельного кадастру Швеції. Розкриті причини переходу країни до автоматизованого багатопільового кадастру. Розглянуті особливості шведського кадастру. Зроблені пропозиції щодо формування банку земельно-кадастрових даних, який може використовуватися при веденні в країні системи багатопільового кадастру природних ресурсів. На основі аналізу економічних, інституційних і правових передумов створення кадастрової системи Швеції даються конкретні рекомендації щодо її адаптації до умов сучасної України з перспективами її подальшого удосконалення і сталого розвитку.

**Ключові слова:** земельний кадастр, система багатопільового кадастру природних ресурсів, земельна реєстрація.

V. Tyshkovets

### ANALYSIS OF BECOMING AND DEVELOPMENT SYSTEMS OF THE LAND CADASTRE OF SWEDEN

The history of Swedish land cadastre development has been shown. The sense of transformation of the country to automatic multipurpose cadastre has been opened. The specific of Swedish land cadastre has been analyzed. The propositions as for the formation of land cadastre data bank which could be used under the system of multipurpose cadastre of natural resources have been done. The concrete recommendations as for the adaptation to conditions of modern Ukraine with perspectives of its future maintenance and sustainable development has been proposed on the basis of economical, institutional and legal preconditions analysis.

**Keywords:** land cadastre, system of multipurpose cadastre of natural resources, land registration.

**Вступ.** В Україні у зв'язку з реформуванням земельно-майнових відносин та розвитком ринку землі і нерухомості особливого значення набуває створення вискоєфективних кадастрових систем природних ресурсів, важливе місце серед яких займає земельний кадастр. На основі аналізу системи земельного кадастру Швеції зроблені висновки по впровадженню досвіду цієї країни в українському земельному кадастрі для запобігання зайвих помилок і недоречностей у науково-педагогічній та виробничій практиці цієї галузі.

**Вихідні передумови.** У зв'язку з європейською інтеграцією України та необхідністю узгодження національної системи земельного кадастру з аналогічними системами розвинених країн світу існує необхідність ознайомлення з досвідом тих держав, які мають перевірену часом найбільш успішну практику в цій галузі. Серед скандинавських країн особливо унікальний досвід у питаннях удосконалення системи земельного кадастру належить Швеції. Особливий інтерес для практики являють собою два основні аспекти, які

виділяють багато закордонних авторів: С. Енемарк [1], А. Ерікссон [2], О. Олссон [3], Т. Остерберг [4], П.Ф. Дейл [5], О. Кирірі [6] та багато інших. Це аналіз багатоцільового характеру шведської кадастрової системи та висвітлення її сильних сторін з метою використання цього досвіду в кадастровій практиці інших країн світу.

**Формулювання цілей статті, постановка завдання.** У статті на основі аналізу історії розвитку та сучасної практики ведення земельного кадастру Швеції розкриті шляхи оптимального використання як оціночних та реєстраційних планово-картографічних матеріалів, так і неграфічних даних. У статті надаються пропозиції щодо формування банку земельно-кадастрових даних, який може використовуватися при веденні в країні системи багатоцільового кадастру природних ресурсів. На основі аналізу економічних, інституційних і правових передумов створення кадастрової системи Швеції даються рекомендації щодо її адаптації до умов сучасної України з перспективами її подальшого вдосконалення і сталого розвитку.

**Виклад основного матеріалу.** В XV–XVI ст. Швеція стала централізованою державою з сильною монархічною владою, якій потрібна була інформація про земельні ресурси для цілей оподаткування. Реєстрація швидко стала частиною процедур купівлі-продажу і застави земельних ділянок та нерухомості. Національна землевпорядна служба була створена саме в той період (1628 рік) [1]. На початку XX ст. у Швеції вже була сформована достатньо проста та зручна система земельної реєстрації, яка по багатьох положеннях наближалася до кадастрової системи Торрена. Комп'ютеризація реєстру нерухомості та земельного реєстру почалася в 1970 р. На основі пілотних проектів з 1976 р. розпочалося поступове запровадження системи банку даних про землю, яка була повністю укомплектована в середині 90-х рр. XX ст. [2]. Історія запровадження і використання земельно-реєстраційних планово-картографічних матеріалів співпадає з історією виникнення і розвитку земельних реєстрів [3].

Уся земля і власність у Швеції зареєстровані. Кадастрова система включає в себе реєстри землі і нерухомості. У процесі обробки цих двох реєстрів була створена єдина об'єднана система даних. Ця система замінила старі реєстраційні книги, які використовувались раніше, і називається системою банку даних про землю.

Реєстр нерухомості є базовим адміністративним реєстром щодо нерухомого майна Швеції. Він включає майнову індексну карту. Ця карта зберігається окремо від текстового реєстру. Майнова реєстраційна карта для сільської місцевості формується на основі плану землекористування. Вона виготовляється у масштабі 1:20 000 на основі детальних регіональних планів масштабу 1:10 000. Карта виготовляється на базі орто-фотопланів з використанням національної координатної мережі [3]. Зараз у Швеції всі плани землекористування та реєстраційні карти дигіталізовані. Майнова індексна карта урбанізованих територій створюється на основі крупномасштабних муніципальних базових карт, а також на базі карт національного та локаль-

ного рівнів. Кадастрові індексні карти виготовляються у масштабі 1:1 000 або 1:2 000. Вся картографічна інформація конвертована в цифрові форми. Вся документація, карти та відмітки на місцевості, виготовлені в процесі створення нової одиниці землевласності, формують правову основу розподілу всієї землі країни [3]. При цьому весь правовий та кадастровий процес однаковий як для міських, так і для сільських територій. Реєстр нерухомого майна містить інформацію щодо місця розташування нерухомості та прилеглої території. Також міститься інформація про сервітути, контроль за використанням земель, зональні регуляції і обмеження у використанні, архівні дані, координати центроїдів для кожної одиниці землевласності і поштову адресу. Земельний реєстр містить у собі інформацію про законного власника земельної ділянки (його ім'я та прізвище, адресу місця проживання, номер громадянської реєстрації). Також міститься інформація про заставу нерухомості, обтяження і обмеження з боку інших сторін, банкрутство та інші відомості. Система банку даних про землю також містить інформацію з реєстру грошової оцінки землі і нерухомості, а також з реєстру населення країни. Реєстр будинків включає в себе ідентифікаційну інформацію для кожного будинку житлового, комерційного або промислового призначення, яка нерозривно пов'язана з інформацією щодо розташування, цільового призначення й оцінки будівлі. Цей реєстр постійно поновлюється завдяки безпосереднього зв'язку з реєстром грошової оцінки землі і нерухомості а також з процесом видачі дозволів на будівництво у муніципалітетах країни [4]. Аналізуючи цілі реєстрації землі і нерухомості в Швеції, слід відзначити основні:

- чітке визначення власності та прав на неї;
- надання громадського та правового захисту володіння землею;
- полегшення у здійсненні трансакцій з землею і нерухомістю;
- надання легкого доступу до інформації про земельні ресурси.

Реєстрація землі також сприяє функціонуванню і розвитку системи оподаткування землі і нерухомості, сільськогосподарській статистиці, землевпорядкуванню, моніторингу довкілля, плануванню міських та сільських територій, реєстрації населення та фінансового сектора.

У Швеції, як і в багатьох інших країнах, відповідальність за створення одиниці землевласності та їх реєстрацію лежить на різних організаціях. Так, створенням одиниці землевласності займаються органи формування нерухомості. За реєстрацію відповідають органи реєстрації нерухомості. Існує всього 53 таких органи. Національний кадастровий центр Швеції (NLS) несе наглядову відповідальність за створення та реєстрацію одиниць нерухомості (землевласності). Земельна реєстрація забезпечується 93 земельно-реєстраційними органами. Ці органи є частиною регіональних служб і адміністративно підпорядковані національній службі. Центр даних про землю і нерухомість (CFD) відповідає за розвиток, удосконалення та технічну роботу системи банку даних про землю та за розповсюдження інформації з системи. Реєстри землі і нерухомості підтримуються в системі банку даних про землю. Центр даних про землю і нерухомість (CFD) працює у тісній співпраці

із землевпорядними і судовими органами. Майже всі органи і агенції, окрім деяких реєстраційних органів (муниципального рівня), є урядовими організаціями. Національна адміністрація та її підрозділи підпорядковані міністерству юстиції. Національний кадастровий центр Швеції (NLS) та центр даних про землю і нерухомість (CFD) підпорядковані міністерству екології та природних ресурсів [5].

Фінансування процедури формування одиниці землевласності (нерухомості) в Швеції фінансується виключно за рахунок коштів особи, яка замовляє процедуру. Слід особливо відмітити, що система банку даних про землю забезпечує конституційне право вільного доступу громадян Швеції до багатьох державних інформаційних джерел. Ця система також забезпечує суспільні потреби в інформації про земельні ресурси. Базовий доступ до інформації можливий з усіх громадських агенцій, пов'язаних із системою. Ця інформація отримується безкоштовно по телефону або при відвідуванні цих агенцій. Більше 20 000 терміналів зв'язані з системою банку даних про землю. Як правило, користувачами системи є особи землевпорядних органів, органи місцевої влади, банківські установи, страхові компанії, агенти з нерухомості та інші особи, які мають доступ до системи [7].

Шведська система банку даних про землю забезпечує: офіційні документи, які базуються на її даних (документація, що підтверджує права власності на землю, та земельні сертифікати); витяги і узгодження для різних земельних справ; списки нерухомої власності та їх часток із визначенням їх власників; виготовлення карт заселення територій (завдяки зв'язку з реєстром населення); засоби масової інформації відповідними даними; пересічних громадян різноманітною і специфічною інформацією щодо земельних ресурсів.

Шведська кадастрова система полегшує трансакції з землею та іншу діяльність, пов'язану з землею. Реєстри сприяють ефективному здійсненню іпотечного кредитування, оподаткування, статистичних розрахунків, плануванню території та реєстрації населення.

**Висновки.** Отже «сильні» сторони шведської кадастрової системи, які можна використовувати в українській практиці, полягають у досконалості функціонування системи, покритті території усієї країни, сертифікації нерухомої і земельної власності, чіткому правовому регулюванню прав на землю. Додатковими «сильними» сторонами Шведського кадастру є її повна безпека і захищеність, доступ до інформації та велика швидкість її отримання.

Аналізуючи основні цілі реєстрації землі і нерухомості в Швеції, до української кадастрової практики доцільно запровадити такі аспекти, як чітке визначення власності та прав на неї, надання громадського та правового захисту володіння землею, полегшення у здійсненні трансакцій з землею і нерухомістю та надання легкого доступу до інформації про земельні ресурси в цілому завдяки об'єднанню даних про землю і об'єкти нерухомості в одній базі даних (одному реєстрі).

*Рецензент – канд. екон. наук, доц. О.Я. Петренко*

## Література:

1. *Enemark S.* Cadastral Systems – the Nordic Approach // Compendium: Land Information Systems (KTH, 2004).
2. *Ericsson A.* The Cadastral System in Sweden (Swedesurvey, 1996).
3. *Olsson O.* Cadastral Mapping in Sweden (Lantmateriverket, KTH, 2004).
4. *Osterberg, T.* Cadastral Systems in Developing Countries – Legal Options. (Clarendon Press, Oxford, 2003).
5. *Dale P.F., McLaughlin J.D.* Land Information Management (Clarendon Press, Oxford, 2004).
6. *Kyriiri O.* Surveyor's Contribution to Land Management (FIG Bureau, 2004).
7. *Faltskog J.* Land Management and Cadastral Surveys in Sweden // Environment and Planning A. – Vol. 25. – P. 123–129.

В.В. Тишковец

### **АНАЛИЗ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА ШВЕЦИИ**

Показана история развития земельного кадастра Швеции. Раскрыты причины перехода страны к автоматизированному многоцелевому кадастру. Рассмотрены особенности шведского кадастра. Сделаны предложения по формированию банка земельно-кадастровых данных, который может использоваться при ведении в стране системы многоцелевого кадастра природных ресурсов. На основе анализа экономических, институциональных и правовых предпосылок создания кадастровой системы Швеции даются конкретные рекомендации по адаптации к условиям современной Украины с перспективами ее дальнейшего совершенствования и устойчивого развития.

**Ключевые слова:** земельный кадастр, система многоцелевого кадастра природных ресурсов, земельная регистрация.

УДК 551.4

И.Г. Черванёв

*Харьковский национальный университет имени В.Н. Каразина*

### **ПРАКТИЧЕСКАЯ ГЕОГРАФИЯ**

Показаны направления практической географии кафедры географического мониторинга и охраны природы Харьковского национального университета имени В.Н. Каразина: пространственное развитие и территориальный менеджмент, оценивание ресурсов, среды, управленческих решений и т.д.; выявление новых ресурсов (прежде всего, в нетрадиционных сферах, например, для альтернативной энергетики), геоинформатика и ГИС-технологии.

**Ключевые слова:** практическая география, территориальный менеджмент, оценивание ресурсов, альтернативная энергетика, геоинформатика и ГИС-технологии.

I. Chervanyov

### **PRACTICAL GEOGRAPHY**

There are to demonstration some of direct of practical geography on the department of geographical monitoring and nature protection of Karazin Kharkiv National University: the spatial development and management of territory, the estimation of resources end environ-