ЕКОНОМІКА ТА ЕКОЛОГІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

УДК 332.3

КАДАСТР В ПОЛЬЩІ: СУЧАСНИЙ СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Кемпа Ольгерд, *доктор інженерних (технічних) наук,*
Вроцлавський природничий університет (м. Вроцлав, Польща)
E-mail: olgierd.kempa@up.wroc.pl

Сучасний кадастр Польщі бере свій початок більш ніж 200 р. тому. Протягом останніх століть він постійно змінювався як і його функції. Нині площа Польщі 322 575 кв. км, тут проживає 38,5 млн осіб. У Польщі близько 33,2 млн земельних ділянок (6,5 млн ділянок у населених пунктах, 26,7 млн земельних ділянок у сільській місцевості), 4,1 млн будівель (3,0 млн в містах, 1,1 млн в сільській місцевості). Земельні ділянки і будівлі внесені до кадастру нерухомості. У доповнення до фіскальних і статистичних функцій, інформаційна його функція виходить на перший план. Роботи над удосконаленням кадастру тривають постійно. У Польщі вже почалася розробка проекту 3D кадастру, загального податку на нерухомість і трансформації кадастру нерухомості до багатоцільового кадастру.
Ключові слова: *: кадастр, 3D кадастр, багатоцільовий кадастр, кадастрова вартість*

Вступ.

Кадастр у Польщі постійно змінювався. Його витоки беруть свій початок з кінця XVIII початку XIX ст., коли завойовники польської держави запровадили перші кадастри. Австрія, Пруссія і Росія створили три кадастрові системи, які використовували три системи виміру. За часів відновлення країни 1918-1939 рр. кадастрові роботи були орієнтовані на створення єдиної податкової системи для всієї території країни [4]. Після війни ці роботи були завершені.

Модернізація кадастру продовжувалася у напрямку підвищення точності та якості даних. Нині Кадастр включає облік будівель, приміщень і земельних ділянок, а також тісно зв'язаний із земельним регістром / іпотекою. Фіскальна функція кадастру перестала бути головною. Нині кадастр став важливим джерелом інформації про нерухомість. Дані, що містяться у ньому, використовуються

в управлінні нерухомістю усіма учасниками (геодезистами, оцінювачами, брокерами, судами і адміністративними органами, що займаються територіально-просторовим плануванням).

Витоки кадастру на польській території. Перші записи кадастрових вимірів були зроблені 4,5 тис. років тому. Колись робота геодезиста в Польщі полягала у облаштуванні. Наприкінці XIII ст. була створена посада високого рангу – королівський підкамерний, завданням якого було врегулювання межових суперечок, оцінки вартості нерухомості та класифікації земель.

Перші кадастрові роботи Речі Посполитої [4]:

• В середині XIII ст. на території Польщі введено магдебурзьке право;

• В середині XVI ст. була проведена велика реформа сільського господарства Литви і Жемайтії. Її мета полягала у врегулюванні права власності на землю;

• У 1557 році король Сигізмунд II Август видав Закон про «wołocznej Мера». Отримані у результаті записи вимірювань до середини XIX ст. служили у Литві беззаперечним доказом під час межових спорів. Також вони використовувалися і при звільненні селян;

• При поділі земель польські території були розділені між трьома завойовниками. Вони використовували три різні кадастрові системи (трьома різними способами ведення записів, три системи вимірювання);

• У міжвоєнний період (між 1918 і 1939 роками) кадастрові роботи в Польщі, були орієнтовані на організацію єдиного земельного кадастру. Завданням його було сформувати єдиний для всієї країни реєстр власників, разом із присвоєними їм земельними ділянками. Робота ця не завершена.

Початок післявоєнного кадастру. Створення найбільшої бази даних в країні почалося в 1945 році. Межі держави були змінені, і не скрізь були польські кадастрові матеріали. Політика часу сприяла державній власності. У країні поряд з державною існувала і приватна власність, у тому числі багато сільських господарств. Була необхідність в їхній реєстрації. Спочатку інформація була зібрана у вигляді простих і неточних записів, з часом вони уточнювалися і зводилися у спеціальну базу даних нерухомості. Дуже швидко стало зрозуміло, що вони повинні бути використані не тільки для розрахунку податків, а й з метою належного управління, планування і статичної звітності.

Нині кадастр у Польщі розуміється як інформаційна система, яка забезпечує збір, оновлення і спільне для всієї країни використання інформації про земельні ділянки, будівлі та приміщення, їхніх власників та інших суб'єктів нерухомості [9].

Кадастр нерухомості сьогодні. Межі нерухомості, спочатку, визначені в містах в метрах квадратних, і в арах – для земельних ділянок у селах. Сьогодні межі всіх земель в країні чітко визначені з точністю до 10 см. Площі задаються з точністю до 1 квадратного метра [5-7]. На всіх сільськогосподарських і лісових угіддях проведені ґрунтові обстеження, класифікація земель здійснюється однаково для всієї країни, на підставі офіційної таблиці класів землі. Така класифікація говорить про якість і родючість ґрунтів. Клас визначається за 6-бальною шкалою (8 для орних земель). Це дозволяє порівняти якість землі у будь-якій місцевості країни [9].

Кадастрова система складається з двох частин [6]:

1. Картографічна основа – кадастрові карти на всі землі країни;

2. Описова частина (відомості кадастру) – регістри земельних ділянок, будівель, квартир, ціна запису і вартості.

Кадастрова система складається з двох компонентів: складання карт і пов'язаною з ними документацією. Кадастрова карта включає в себе інформацію про місцезнаходження в просторі [4-7]: 1) адміністративні межі; 2) позначення граничних точок; 3) контури використання земель та їх символи; 4) контури якості класів та їхні символи; 5) контури будівель; 6) кількість ділянок; 7) межі статистичних областей та їх визначення; 8) описові дані та інформація (назви вулиць, площ, священних місць, струмків, водойм та інших фізико-географічних об'єктів, доріг, серійні номери та оформлення будівель).

Кадастрові карти укладені польською мовою в наступних масштабах:

1: 1000 – для міських територій;

1: 2000 – розвинені райони сільської місцевості;

1: 5000 для сільськогосподарських і лісових угідь.

Сучасні кадастрові карти векторизовані та відредаговані під масштаб базової карти. Векторизація карт базувалася на перерахунку раніше виконаних геодезичних робіт, додаткових вимірах і цифрування вихідних карт. Карти охоплюють всю країну. Вони створені в тій же системі одиниць (СІ), відповідно до тих же норм і робочих характеристик, використовуючи ту ж просторову систему відліку – «системи 2000» [5].

Наразі кадастр включає в себе інформацію про частини [4-7]:

- землі – її види, місцерозташування, межі, поверхні, види землекористування, класи якості, призначення земельних регістрів;

Рис. 1. Зелений – межі ділянок, номери ділянок, земельних меж, бонітування ґрунту,
Чорний – контур будівлі, будівля ID, кількість поверхів, тип будівлі.

(Джерело: Карта Browser ZGKiKM Вроцлав – http://wms.zgkikm.wroc.pl/wms/)

• будівлі – їх розташування, призначення, функції, корисні і загальні технічні дані;

• приміщення – їх види, розташування, функції, утиліти та простір.

Із загальної інформації, зібраної в кадастрі, можна також дізнатися: [4-7]:

• Про власників майна / нерухомості;

• Про місця їх постійного місця проживання або адреси суб'єктів;

• інформацію, введену до реєстру пам'яток;

• інформацію про те, чи повністю або частково нерухомість покрита формою охорони природи;

• інформацію щодо оренди.

Орні землі записані в документах розділені на наступні групи [4-7]:

• землі сільськогосподарського призначення (поділяються на 10 типів);

• лісові землі (розділяється на 2 типа);

• забудовані території та урбанізовані райони (виділяють 11 типів);

• екологічні райони з інформацією про порядок їх використання;

• водні об'єкти (діляться на 3 типи);

• інших областей.

Використання кадастру нерухомості. Інформація, зібрана в кадастрі є публічною і доступною. В силу закону вона повинна бути використана в економічному плануванні та просторовій організації, в судовій практиці та адмініструванні. Всі державні офіси мають доступ до баз даних кадастру он-лайн (безкоштовно). Приватні особи і підприємства можуть отримувати інформацію про власну нерухомість за окрему плату.

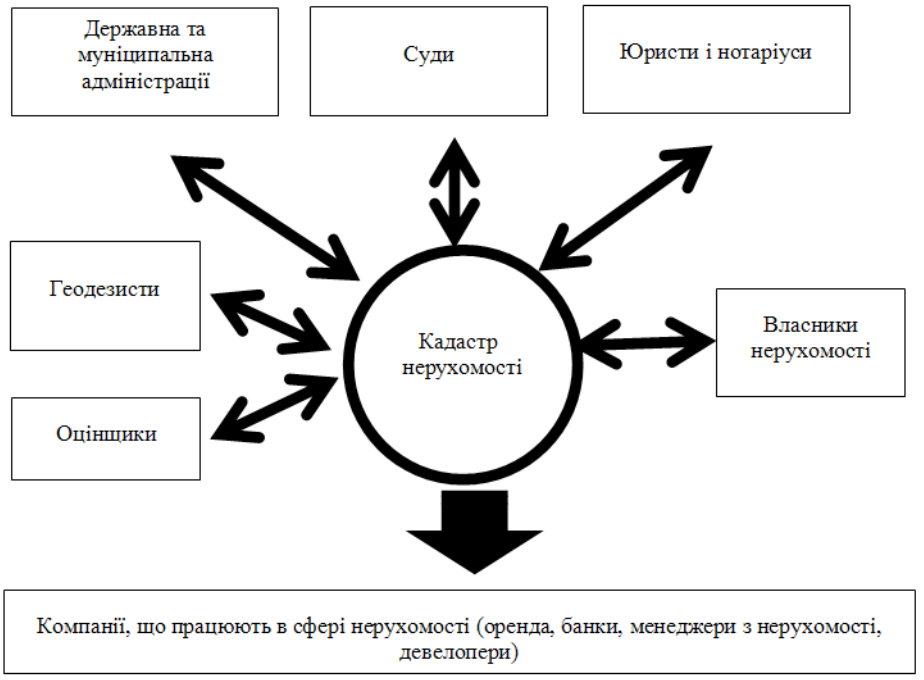

Рис.2. Взаємозв'язок і напрямки потоку інформації між кадастром нерухомості та іншими учасниками ринку .

(джерело: Розроблено автором).

Кадастр тісно пов'язаний з системою земельних реєстрів / іпотекою. Слід зауважити, що головною метою кадастру було оподаткування. Тому він реєструє реальні поточні дані (наприклад: актуальне використання в даний час земельних ділянок, наявність актуального власника нерухомості (наприклад, спадкоємець, який не виконав законні процедури правонаступництва), так як ця інформація необхідна для нарахування податку. Земельний кадастр містить записи правового статусу (власність).

Поточний стан і перспективи розвитку. Нині Польща завершила роботи, пов'язані з інформатизацією системи. Базою облікових даних є база даних, створена з використанням результатів геодезичних робіт, виконуваних в процесі модернізації земельних ділянок і будівель, а також на основі даних, які записані в базі даних, кадастрові файли і карти. Вся база даних здійснюється в обчисленні технологій і документів, що лежать в основі записів у кадастрі, зібраних в якості державного архіву. Роботи зі створення кадастру не були завершені. Наразі проводяться дослідження і впровадження у таких напрямах як: податкова вартість майна; багатоцільовий кадастр; 3D кадастр.

Податкова вартість нерухомості – Податок «Ad valorem». Роботи, пов'язані з переходом від земельного податку (з початку володіння певною площею земельної ділянки) до податкової вартості майна були завершені. Численні дослідження та експериментальні проекти дозволили розробити принципи проведення загального податку. Ці принципи були викладені в Правилах Ради Міністрів. На сьогодні

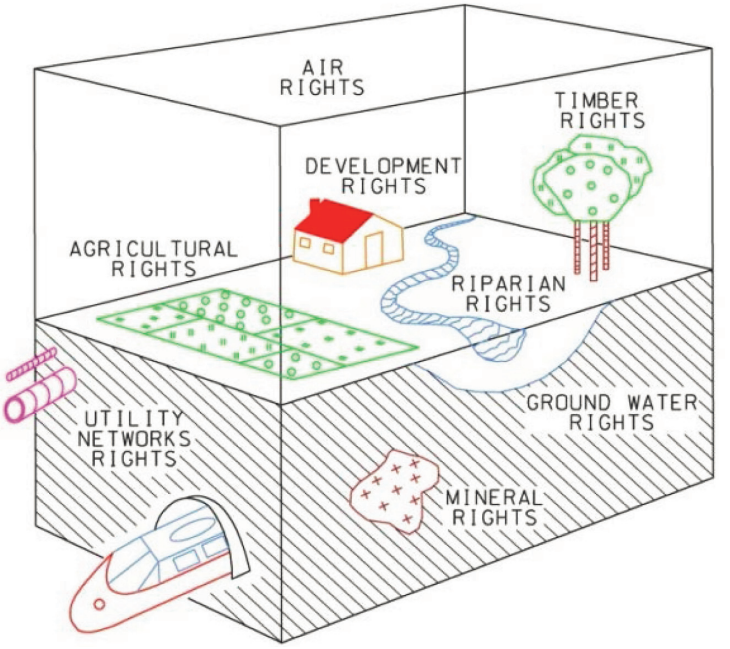

Рис. 3. Види прав в 3D- просторах.

(Джерело[2]: Lemmen Ch., 2012)

оцінювачі нерухомості очікують таких законодавчих проектів, які дозволять впровадити реформу про податок від володіння нерухомістю [4].

Багатофункціональний кадастр. Завдання полягає в тому, щоб створити систему багатоцільового кадастру, який об'єднає базовий кадастр, земельний кадастр і податкові дані в єдину цілісну систему. Головною функцією багатоцільового кадастру буде об'єднання найбільших баз даних в Польщі в одну цілісну систему. Нині така комбінація можлива тільки з використанням метаданих [8].

3D кадастр. На рівні наукових досліджень проводяться пошуки можливостей для створення 3D-кадастру. Хочеться мати можливість не тільки збирати інформацію про нерухомість на площині (карті), але і можливість записувати інформацію в просторі – метро, балкони, шахти. Перші результати цих робіт впроваджуються у модельних містах. Введено Геодезичні записи комунальних платежів в додаток до існуючої інформації (на рівні базової карти) типу технічної інфраструктури, її хід, а також тип доповнюється власником інфраструктури, типу кабелю і основних технічних параметрів [8].

Висновки.

Кадастр в Польщі має давні традиції. Протягом багатьох десятиліть, змінювалися державні режими і разом з тим змінився кадастр і його роль в економіці держави. Первинною задачею кадастру нерухомості є створення системи збору податку на нерухомість. Беручи до уваги обсяг зібраної інформації, її правдоподібність і точність, а перш за все глобальність, головною роллю залишається актуальність даної інформації.

Кадастр використовується посадовими особами казначейства, юристами, геодезистами, будівельниками, архітекторами, проектувальниками, оцінювачами, розробниками, агентами з нерухомості, керуючим нерухомістю планувальниками, урбаністами та іншими.

Кадастр постійно розвивається. У Польщі, він ведеться в цифровій формі і вважається найбільшою базою даних нерухомості. Ця база даних постійно змінюється. Деякі з потенційних змін вже готові до реалізації (податок на вартість майна), деякі частково увійшли (3D кадастр), а деяка частина все ще перебуває в стадії дослідної роботи (багатоцільовий кадастр).

Список літератури

1. Bydłosz Jarosław Kataster wielowymiarowy na świecie i uwarunkowania jego implementacji w Polsce (THE MULTI-DIMENSIONAL CADASTRE AROUND THE WORLD AND ITS IMPLEMENTATION CONDITIONS IN POLAND) Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej ROCZNIKI GEOMATYKI 2012 m TOM X m ZESZYT 3(53) ;
2. Lemmen, Ch. (2012). A Domain Model for Land Administration. NGC, Nederlandse Commissie voor Geodesie, Netherlands Geodetic Commission. 234 (29);
3. Mika Monika Historia katastru polskiego (CADASTRE HISTORY IN POLAND) Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich (INFRASTRUCTURE AND ECOLOGY OF RURAL AREAS) Nr 6/2010, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie, Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi;
4. Praca zbiorowa pod redakcją Agnieszki Bieda Kierunki rozwoju katastru nieruchomości wydawnictwo Wyższej Szkoły Inżynieryjno-Ekonomicznej z siedzibą w Rzeszowie Rzeszów 2015;

5. Rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 12 lutego 2013r. w sprawie bazy danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej [Dz.U. z 2013 r. poz. 383];
6. Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 27 lutego 2015 r. [t.j.DZ.U.2015 poz.542];
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [Dz.U z 2011 nr 263 poz. 1572];
8. Siejka Monika, Ślusarski Marek, Zygmunt Mariusz Kataster wielozadaniowy możliwości wdrożenia w Polsce (MULTIDIMENSIONAL CADASTRE, IMPLEMENTATION POSSIBILITIES IN POLAND Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich (INFRASTRUCTURE AND ECOLOGY OF RURAL AREAS) Nr II/2/2014, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie, Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi;
9. Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. [t.j. Dz.U. 2016 poz. 1629 z pón. Zm.].

References

1. Jarosław Bydłosz Cadastre multidimensional world and conditions of its implementation in Poland (THE MULTI-DIMENSIONAL Cadastra AROUND THE WORLD AND ITS IMPLEMENTATION CONDITIONS IN POLAND) Polish Association for Spatial Information ROCZNIKI Geomatics 2012 m TOM X NOTEBOOK m 3 (53);
2. Lemmen, Ch. (2012). A Domain Model for Land Administration. NGC, Nederlandse Commissie voor geodesia, Netherlands Geodetic Commission. 234 (29);
3. Mika Monika History of Polish cadastre (cadastre HISTORY IN POLAND) Infrastructure and ecology of rural areas (INFRASTRUCTURE AND ECOLOGY OF RURAL AREAS) No. 6/2010, Polish Academy of Sciences, Cracow Branch, Technical Rural Infrastructure Commission;
4. A collective work edited by Agnieszka Poverty Trends in development of real estate cadastre publishing School of Engineering and Economics in Rzeszów Rzeszów 2015;
5. Regulation of the Minister of Administration and Digitization of 12 February 2013. the database of geodetic records of public utilities, databases of topographic objects and basic map [OJ 2013. pos. 383];
6. Regulation of the Minister of Regional Development and Construction on the land and buildings of 27 February 2015. [T.j.DZ-.U.2015 poz.542];
7. Regulation of the Minister of Internal Affairs and Administration on technical standards performing geodetic measurements situational and height as well as the compilation and transmission of these measurements to the national geodetic and cartographic [Journal of Laws of 2011 No. 263, item. 1572];
8. Siejka Monika, Ślusarski Marek Zygmunt Mariusz Cadastre multitasking capabilities implementation in Poland (Multidimensional cadastre, Possibilities IMPLEMENTATION IN POLAND infrastructure and ecology of rural areas (INFRASTRUCTURE AND ECOLOGY OF RURAL AREAS) No. II / 2/2014, Polish Academy of Sciences, Branch Krakow, the Commission Technical Rural Infrastructure;
9. Law geodetic and cartographic of 17 May 1989. [I.e., OJ 2016 item. 1629 of the PON. D.].

*****

Olgierd Kempa,

INVENTORY IN POLAND: CURRENT STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT

Current inventory dates back to 200 years ago. During these two centuries inventory is constantly changing, what has changed and its function. Currently, Poland is a country with an area

of 322,575 square kilometers and a population of 38.5 million. In Poland there are approx. 33.2 million uchastkov (6.5 million uchastkov in urban area s , 26.7 million uchastkov in rural areas), buil d ing 4.1 million (3.0 million in urban areas, 1, 1 million in rural areas). All of these areas and the building is now visible in the land registry. In addi tion to tax and statistical functions to the forefront and go function information. Work on chan ges in inventory at all times continue. Poland has already started razrabatka 3D cadastre proj ect, a general property tax and real estate cadastre transformation to multi cadastre.

Keyw ords: *cadastre, 3D cadastre, multipurpose cadastre, cadastral value.*

***

Кемпа О.,

КАДАСТР В ПОЛЬШЕ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Текущий кадастр берет свое начало более 200 лет назад. В течение этих двух столетий Кадастр постоянно менялся, с чем изменялась и его функция. В настоящее время Польша является страной с площадью 322 575 квадратных километров и населением 38,5 млн. В Польше около 33,2 млн участков (6,5 млн участков в городских районах, 26,7 млн участков в сельской местности), 4,1 млн зданий (3,0 млн в городах, 1 ,1 млн в сельской местности). Все эти участки и здания теперь видны в кадастре недвижимости. В дополнение к налоговым и статистическим функциям на первый план также выходить функция информационная. Работа над изменениями в кадастре все время продолжается. В Польше уже началась разработка проекта 3D кадастра, общего налога на недвижимость и трансформации кадастра недвижимости к многоцелевому кадастру.

Ключевые слова: *кадастр, 3D кадастр, многоцелевой кадастр, кадастровая стоимость.*