



УДК 332.33:528.44(437.1/.2)

А. Тржиска, М. Коцаб, А. Дрбал

ПРИНЦИПИ СТВОРЕННЯ Й ВЕДЕННЯ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ В ЧЕСЬКІЙ РЕСПУБЛІЦІ

Рассматриваются принципы, на основе которых может быть осуществлена формализация собственности (реестры и кадастры), и преимущества их внедрения на примере формирования кадастра недвижимости Чешской Республики (ЧР).

The principles, on basis of which formalization of property (registers and cadastres) can be realized, are considered. The advantages of the aforementioned principles implementation are shown by the example of formation of the real estate cadastre of Czech Republic.

Чеський кадастр нерухомості (КН) упроваджено в 1817 р., і на сьогодні він вже має сталі традиції та добру славу. За минулий час громадськість країни звикла вносити дані в кадастр і вирішувати в такій формі правові питання, що стосуються нерухомості. Тому при роботі над новим кадастровим законом № 344/1992 Сб. не було таких, хто б узяв під сумнів дану форму. Чеський кадастр нерухомості базується на принципах цього закону.

КН використовується для:

- охорони прав на нерухомість;
- податкових і платіжних потреб;
- охорони навколишнього середовища;
- охорони культурних пам'яток;
- охорони й ведення сільськогосподарського та лісового фондів;
- охорони корисних копалин;
- поповнення інформації про території і територіальні плани;
- оцінювання нерухомості;
- вирішення наукових, господарських і статистичних завдань;
- створення інших інформаційних систем.

Ідеологія, закладена в Закон Чеської Республіки № 344/1992 Сб. (далі – Закон), ґрунтується на таких принципах:

- *принцип офіційності* (держава в особі картографо-геодезичної та кадастрової служби готує офіційну інформацію про КН);

- *принципи доступності й відкритості для громадянськості* (кожен громадянин має право переглядати КН, робити з нього копії та виписки, одержувати будь-яку інформацію про нерухомість за відповідну плату);

- *принцип звітності* (він полягає в тому, що власники нерухомості, органи державного управління та місцевого самоврядування зобов'язані повідомляти дані про нерухомість кадастровим управлінням (КУ));

- *принцип співробітництва* (власники нерухомості зобов'язані співпрацювати з КУ);

- *принцип обліковості* (полягає в тому, що всі записи в КН мають облікове значення; при цьому спочатку повинні виникнути обставини і тільки після цього вони можуть стати даними, врахованими в КН);

- *принцип інформаційної системи* (КН діє як ін-

формаційна система завдяки комп'ютерним засобам);

- *принцип інформаційної системи органів державного управління* (КН включено в інформаційну систему органів державного управління).

Згідно із Законом, при записах змін у КН керуються такими основними принципами:

- *Принцип інтабуляційності* (він полягає в тому, що право власності виникає одночасно з його записом у КН);

- *Принцип обліковості* (право власності фіксується у формі запису в КН; при цьому власники нерухомості зобов'язані вчасно й документально повідомляти в КУ про зміни прав щодо цієї нерухомості);

- *Принцип легальності* (його суть – запис у КН здійснюється на підставі заяви власника нерухомості після перевірки поданих документів і наступного за цим дозволу на запис);

- *Принцип офіційності* (КУ зобов'язане зробити запис про право власності й речових обтяжень у КН на підставі звернення заявника);

- *Принцип пріоритетності* (запис про всі правові відносини, які пов'язані з нерухомістю, здійснюється, починаючи з дати надходження заяви в КУ);

- *Принцип довіри стосовно правдивості записів* (він полягає в тому, що записи даних КН, зроблені після 1.01.1993 р., відповідають дійсному стану справ);

- *Принцип поступової перевірки* (його суть полягає в тому, що до заяви про занесення нерухомості в КН додається документ, який підтверджує, що заявник був її власником і в так званій евіденції нерухомості до 1993 р.);

- *Принцип диспозитивності* (тобто запис про настання речового права стосовно нерухомості настає з моменту внесення пропозиції тим, хто має право нею розпоряджатися);

- *Принцип формальної публічності* (КН відкритий для громадськості й кожен має право його переглядати, робити з нього копії та виписки, одержувати іншу інформацію про нерухомість за відповідну плату).

Виходячи з умов і рамок відкритості КН, у Чеській Республіці було приведено у відповідність все законодавство, що має відношення до КН: цивільний кодекс; торговельний кодекс; закон про власність на землю, житлові й нежитлові приміщення; приписи з питань приватизації та реституцій; закон про екзекуцію з майна.

© А. Тржиска, М. Коцаб, А. Дрбал, 2011



Питання відкритості КН було прийняте в суспільстві позитивно. Тільки деякі відомості, наприклад, про ідентифікаційний номер, з 1993 р. публікувати заборонено. Випадків про шкоду від відкритості ніколи не було зареєстровано, зокрема і в реституційних питаннях, які в більшості випадків відбиті в КН.

Дуже важливим рішенням, що його необхідно було прийняти на політичному рівні, було питання про те, який орган буде власником реєстру майнових прав і кадастру.

За якими критеріями приймалося рішення про вибір такого власника?

На території Чехії КН завжди вели землепорядні органи державного управління, які мали й мають для цього відповідне оснащення й персонал, незалежні від захисників лобістських інтересів різних відомств і які підзвітні тільки уряду. Тому власником реєстру майнових прав і кадастру стало Чеське управління землевимірювальне й кадастрове (скорочено ЧУЗК) – головний орган державної картографо-геодезичної та кадастрової служби.

Найкращим варіантом могло б бути створення й ведення КН приватною фірмою. Однак це вимагало б глибших змін законодавства, де були б розмежовані сфери й умови діяльності. До того ж, судячи з досвіду низки європейських країн, цей варіант має багато недоліків.

Важливим також є створення однозначного інтерфейсу між державою, юридичними органами й приватним сектором. Самофінансування КН має велике значення для державного бюджету, доступності (транспарентності) даних, надійності й швидкості операцій.

КН Чеської Республіки опублікований, він включає всю нерухомість країни у цифровій формі й доступний на веб-сторінках ЧУЗК ("Перегляд КН" – "Nahlížení do KN"): <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

Для пошуку використовуються номери парцел або споруд у межах кадастрової території, або карти (Оглядова карта кадастрових територій). Графічна растрова частина містить планові пункти парцел або споруд.

З веб-сторінок ЧУЗК можна також взяти офіційні виписки із КН завдяки дистанційному доступу (оплачувана служба для одержання документів, призначених для правових операцій і використання при контактах з державними установами).

Цінним антикорупційним засобом у кадастрових управліннях, крім продуманої комп'ютерної охорони, є процес адміністрування типу "Внесок", "Запис" і "Топографічний план". Адміністрування типу "Внесок" здійснюється для запису прав на підставі договорів про передачу нерухомості, на основі заставного права, речового обтяження, переважного права, передачі квартир і нежитлових приміщень згідно із законодавством.

Адміністрування включає процес розгляду й послідовність операцій, які здійснюються в кадастровому бюро із зазначенням термінів виконання. Для кожного адміністрування вказуються дата

початку його розгляду, відповідальна та контролююча особи. Воно поділяється на окремі операції: початок адміністрування; пломбування; передача до розгляду; передача запиту для актуалізації; розроблення пропозицій стосовно змін; узгодження майбутнього стану КН; внесення змін; виправлення письмової документації; завершення адміністрування.

Всі операції незалежні, виконуються різними людьми, які мають неоднакові права й паролі входу в Інформаційну систему кадастру нерухомості (ІСКН). Виконання етапів контролюється, а письмові інформації зберігаються в архіві документів. Такі кроки дозволяють вносити зміни в дані КН тільки певній групі працівників, тому корупційні дії дуже обмежені.

Для потреб судочинства всю цю інформацію можна швидко знайти.

Хід адміністрування, що триває місяць, можна спостерігати через Інтернет на всіх етапах. Детальніші відомості з питання, яке зацікавило громадян, можуть бути підготовлені після подання офіційної заявки.

Крім ІСКН, в інформаційну систему органів державного управління інтегрована також Інформаційна система ідентифікації сільськогосподарських парцел – ІСІСГП (англ. Land Parcel Identification Systems – LPIS), що створюється в країнах ЄС для одержання геопросторової інформації про територіальні одиниці й використовується для керування процесами дотацій у сільське господарство. Отримана геопросторова інформація призначена для територіального менеджменту й спрямовується на ідентифікацію сільськогосподарської землі, якість геоданих і процеси актуалізації реєстрів.

Робота ІСІСГП ґрунтується на принципі формування фермерських блоків (територія фактично оброблюваної землі одного фермера з вирощування певної культури). Всю актуалізацію реєстрів виконують працівники агентств у справах сільськогосподарських районів, що дає значну економію засобів на ведення даних ІСІСГП. При цьому якість геоданих, у порівнянні з іншими країнами, набагато вища за середньоєвропейський рівень завдяки ефективній роботі чеських державних чиновників агентств у справах сільськогосподарських районів. Зміни проводяться в режимі реального часу. Якщо, наприклад, зміниться межа фермерського блоку, то автоматично повністю зміняться всі інші параметри території (і її ціна).

Щорічно в ЧР новим аерофотозніманням покривається 1/3 території. Дані реєстру повною мірою доступні на порталі фермера, тож можна виготовити виписки й віддрукувати карти фермерського блоку, скласти заяву на одержання дотації, експортувати дані й проконтролювати процес змін через її очевидність (евіденція) в режимі реального часу.

Позитивним є те, що питанням роботи ІСІСГП в ЧР займаються тільки дві державні інституції: Міністерство землеробства, що веде реєстр землі



(LPIS), і Державний сільськогосподарський та інтервенційний фонд, який вирішує питання дотацій. З огляду на те, що в сільське господарство надходить майже половина засобів з бюджету ЄС, це дуже важливо.

Евіденцію завжди проводять на основі принципу фізичних блоків (тобто за територіями, обмеженими елементами ситуації – шосе, водотоки, межа лісу і т. д.). Ці блоки поділяються ще на менші частини.

При наданні дотацій контролюють, щоб загальна площа, зазначена в заяві про виділення дотації, не перевищувала площу всього блоку або його частини.

У ЧР використовують саме принцип фермерських блоків (один блок завжди має винятково одного власника й одну культуру). Багато інших країн ЄС для дигіталізації змін використовують приватні фірми, але при цьому їм доводиться воювати за якість результатуючих геодезичних даних.

Окремі держави ЄС для актуалізації даних нерідко використовують працівників деяких державних установ, для яких така діяльність відрізняється від характеру основної роботи. Цим самим їм вдається заощадити кошти, але не поліпшити якість.

Тут не слід забувати, що LPIS існує для того, щоб допомагати хліборобам справедливими дотаціями й одночасно контролювати правочинність одержання дотацій та ефективність господарювання.

ІСІСП знайшла би застосування і в Україні в управлінні сільським господарством на державному й місцевому рівнях. Більше того, система наблизилася б Україну до ЄС. З інших переваг цієї системи слід зазначити можливість контролю площ посівних культур і взагалі використання сільськогосподарських земель, а також питань планування врожаю, регулювання податків, спостереження за поширенням сільськогосподарських шкідників, хвороб і бур'янів, ерозією ґрунтів, повеннями й т. п.

Надійшла 22.07.11