

УДК 349.41

СЛОЖИВШИЕСЯ КАДАСТРОВЫЕ СИСТЕМЫ В МИРЕ

Петров П.Д.¹, студент гр. КНб-241, I курс

Уфимцева А.Е.², студент гр. 212-Д, IV курс

Научный руководитель: Московских И.Ю.¹, ассистент кафедры

¹Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева, г. Кемерово

²Кузбасский техникум архитектуры, геодезии и строительства

Вопросы земельных отношений и землеустройства всегда были важны и актуальны. Россия и другие государства эти вопросы реализуют с помощью специально созданных государственных служб. Все государства имеют свою кадастровую систему, которая исторически формировалась.

В мире нет единого определения кадастровой системы, в каждом государстве своя кадастровая система со своими особенностями. Наиболее общее определение: это информационная система, базирующаяся на данных о земельных участках и содержащая сведения об имущественных правах на недвижимость (например, ограничения, обязательства и права). Обычно кадастр содержит геометрическое описание земельных участков, сопряженное с описанием других данных, касающихся сущности прав, владения этими правами или управления ими; и в большинстве случаев – данные о стоимости участка и связанных с ним улучшениях [1].

В мире сложилось четыре кадастровые системы: наполеоновская система, англоязычная система, немецкая система, система стран Северной Европы (Nordic Countries), которую ошибочно называют Скандинавской.

Типы кадастровых систем отличны друг от друга по способам и методам ведения учета земель и регистрации прав на недвижимые объекты, по целям и функциям, по объектному составу и т. д. Также и существуют некоторые отличия в ведении кадастра в странах, применяющих один тип кадастровых систем. Связанно это в основном с историческими особенностями территорий, юрисдикцией полномочий государственных и муниципальных органов, особенностями правового регулирования и обеспечения прав собственности и владения объектами недвижимости в каждой стране.

В Российской Федерации кадастровая система представляет собой – Единый государственный реестр недвижимости. ЕГРН – это государственный информационный ресурс, содержащий данные об объектах недвижимости на территории Российской Федерации [2].

Чтобы сравнить кадастровую систему России с зарубежными, дадим характеристику каждому типу.

К наполеоновской кадастровой системе относятся Франция, Бельгия, Польша, Португалия, Испания и тд. Наполеоновская кадастровая система была

введена во Франции в начале 19 века, после революции, и стала основой для кадастрового учета во многих странах.

Основные аспекты:

- *Цель*: Обеспечение точного учета земельных участков и недвижимости для улучшения налогового администрирования.
- *Кадастровая карта*: Создаются детализированные карты, отображающие границы и размеры участков, а также их использование.
- *Оценка стоимости*: Устанавливается кадастровая стоимость, на основе которой взимается налог на недвижимость.
- *Регистрация прав*: Закрепляется правовой статус земельных участков, что снижает риск споров о собственности.
- *Унификация*: Введена единая система учета, что сделало ее удобной для ведения кадастра в разных регионах. Эта система оказала влияние на развитие налоговых и земельных систем в различных странах, способствуя упорядочению владения недвижимостью [3].

К немецкой системе относятся Германия, Австрия, Швейцария. Для группы свойственно выделение взаимосвязанных, взаимоконтролирующих подсистем.

Основные характеристики:

- *Регистрация*: Каждое земельное право регистрируется в земельном кадастре, который включает в себя план земельного участка и данные о правоустанавливающих документах.
- *Кадастровая карта*: Ведется детализированная кадастровая карта, отражающая границы участков, их характеристики и использование.
- *Оценка*: Кадастровая стоимость используется для налогообложения и составляет базу для оценки недвижимости.
- *Прозрачность*: Данные кадастра открыты для публичного доступа, что способствует прозрачности в сделках с недвижимостью.
- *Технологии*: Внедрение ГИС и цифровизации процессов улучшает эффективность обработки данных. Система обеспечивает защиту прав собственности и способствует упорядоченному развитию территории [4], [5].

К англоязычной системе относятся США, Великобритания и тд. Англоязычная система кадастра представляет собой учет земельных участков и объектов недвижимости, который включает регистрацию прав собственности, оценку стоимости и характеристик. В США, например, кадастры ведутся на уровне штатов, что может приводить к различиям в процедурах.

Основные элементы:

- *Регистрация собственности*: Ведется запись владельцев, данных о земельных участках и их характеристиках.
- *Оценка*: Определение налоговой стоимости недвижимости для целей налогообложения.
- *Планирование*: Используется для городского планирования и зонирования.

– *Доступность данных*: Обычно информация открыта для граждан через онлайн-сервисы или местные органы. Эта система обеспечивает прозрачность на рынке недвижимости и защищает права собственников, способствуя эффективному управлению территорией [6].

К скандинавской системе относятся страны Скандинавии. Скандинавская система кадастра включает учет и регистрацию земельных участков и недвижимости. Она отличается высокой степенью интеграции технологий и прозрачности.

Основные аспекты:

– *Регистрация собственности*: Ведется централизованный реестр прав на недвижимость, что упрощает процесс передачи собственности и защиту прав.

– *Оценка*: Учитываются как рыночные, так и кадастровые стоимости, что важно для налогообложения.

– *Доступ к данным*: Информация о земле и недвижимости доступна для граждан через онлайн-платформы, что повышает уровень прозрачности.

– *Географические данные*: Используются современные технологии геоинформационных систем (ГИС) для визуализации территорий и упрощения планирования. Система способствует устойчивому развитию и эффективному использованию земель, вводя четкие правила и процедуры для управления недвижимостью [7].

Рассматривая сложившуюся кадастровую систему в России, её можно отнести к многоуровневой кадастровой системе со своими особенностями, которые делают кадастровую систему уникальной и адаптированной под нужды страны. Данная кадастровая организация охватывает несколько уровней включая федеральный, региональный и муниципальный. Также информационные технологии (Гис-технологии) активно используются для хранения и обработки данных, что способствует быстрому обновлению базы.

Несмотря на то, что подходы к развитию кадастра в мире разные, в настоящее время системы, существующие в этих странах, имеют много сходного. Прежде всего обеспечиваются систематический охват всей территории и постоянное обновление собранных и зарегистрированных данных; дается описание участков, включая такие данные, как тип их использования. Права собственности регистрируются, устанавливаются их связи с другими административными реестрами и базами данных.

Сегодня кадастровая информация считается неотъемлемой частью пространственной информационной инфраструктуры, связующей любой факт правового характера относительно какого-либо объекта с его определенным географическим местоположением.

Развивающиеся в последние годы в мире процессы интеграции в области управления земельными ресурсами привели к увеличению роли земли как источника экономического благополучия стран и народов, поэтому ключевое значение стало придаваться кадастровым системам во взаимосвязи с системами регистрации прав на недвижимость, которые в совокупности с землеустроительными мероприятиями являются мощнейшими рычагами

организации рационального использования и охраны земли в различных странах.

Список литературы:

1. Сравнительный анализ кадастровой системы российской федерации и других зарубежных стран // АрБиР.ру URL: <https://clck.ru/3KAV7E>
2. Электронные услуги и сервисы // Росреестр URL: https://rosreestr.gov.ru/eservices/request_info_from_egrn/
3. Сравнительный анализ учетно-регистрационных систем недвижимости в различных странах // cyberleninka URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sravnitelnyy-analiz-uchetno-registratsionnyh-sistem-nedvizhimosti-v-razlichnyh-stranah/viewer>
4. Немецкая кадастровая система: Германия, Австрия, Швейцария // cyberleninka URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nemetskaya-kadastrovaya-sistema-germaniya-avstriya-shveytsariya>
5. Земельный кадастр // wikipedia URL: <https://de.m.wikipedia.org/wiki/Grundbuchamt>
6. Кадастр // wikipedia URL: https://en.m.wikipedia.org/wiki/HM_Land_Registry
7. Особенности земельных отношений в Скандинавских странах // nbpublish URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=10963