



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ
XO'JALIGINI MEXANIZATSIYALASH
MUHANDISLARI INSTITUTI



Предмет:

Государственный
кадастр зданий и
сооружений



ТЕМА

15

«Изучение опыта работ
развитых стран мира по
ведению кадастра зданий и
сооружений»

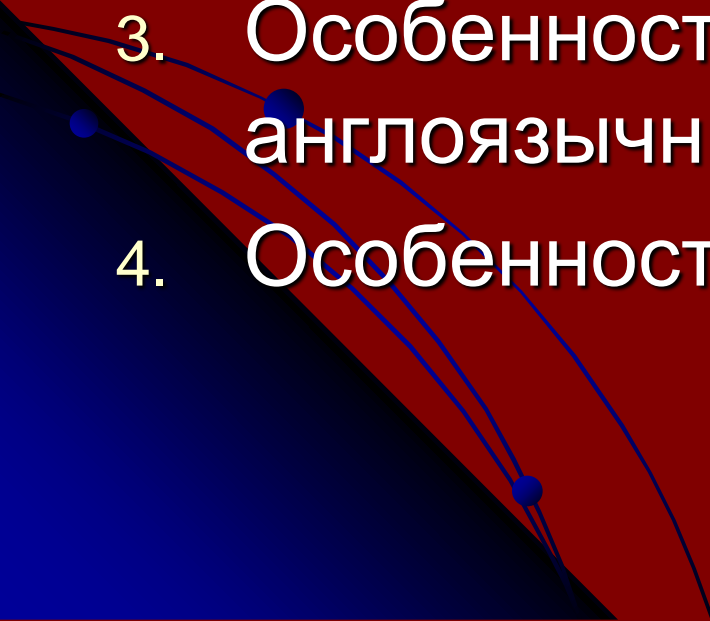


Ашуров Абдулло



Ст. Преп. Кафедры
государственных кадастров

План лекции

1. Особенности развития ЗКИС в странах с немецкой системой
 2. Особенности развития ЗКИС в скандинавских странах
 3. Особенности развития ЗКИС в англоязычных странах
 4. Особенности австралийской ЗКИС
- 

Страны с немецкой кадастровой системой

2. Страны с немецкой системой (страны центральной Европы): Германия, Австрия, Швейцария. Для этой группы стран характерно выделение взаимосвязанных и взаимоконтролирующих подсистем: кадастровой, топографо-геодезической и регистрационной.

Так, в Германии существует реестр собственности, который состоит из кадастровых карт, документов и записей о собственности; банк кадастровых карт и документации по топографо-геодезическим работам, затрагивающим землепользование и землеустройство; реестр документов, в котором хранятся соглашения и прочие правовые акты, касающиеся права собственности, ограничений и т. д.

Скандинавские страны

3. Скандинавские страны (страны северной Европы): Швеция, Дания, а также Норвегия, Финляндия, Исландия, страны Балтии. Характерно тяготение к созданию единого, построенного на основе точных крупномасштабных топографических карт, многоцелевого кадастра с централизованным реестром собственности, созданным преимущественно по немецкому образцу. Реестры собственности содержатся центральными государственными офисами, тогда как картографирование участков недвижимости ведется на уровне провинций.

Шведская система информации о недвижимости создавалась постепенно в течении длительного времени. Уже в шестнадцатом веке были введены записи для налогообложения, что включало регистрацию всех ферм в каждой деревне с указанием налогооблагаемой стоимости и имени владельцев. На этом этапе не было никаких кадастровых карт. В начале двадцатого века эти записи были использованы для создания официальных реестров недвижимости, показывающих существующие единицы недвижимости в каждом приходе с их уникальным обозначением, общей площадью и, часто, также, районами различного землепользования, их историей, включая объединения и разделения земель, а также дополнительные ссылки на соответствующие акты и карты. Следовательно, реестры недвижимости обеспечивали идентификацию и описание юридического статуса участка земли (единицы недвижимости) и находились в ведении землемерной организации. С 1875 года и позднее существовал другой тип реестра - земельный реестр, - показывающий права собственности, передачи, залоги и другие юридические права на землю. В нем имелся специальный лист для каждого земельного участка, в котором местными судами регистрировались последовательные изменения прав.

Скандинавские страны

Норвежский кадастр объединен в информационную систему, содержащую сведения о владениях, владельцах, адресах и типах зданий. Различные группы данных могут быть связаны друг с другом и географически локализованы через координатные или идентификационные коды объектов. В Норвегии, равно как и в Швеции, стандарты описания объектов и информационные связи между ними установлены законодательством, а сами системы являются государственными, и их разработку и внедрение финансирует правительство.

В Дании кадастр предусматривает, в основном, картирование земельных участков в крупном масштабе. Примечательно то, что основная функция кадастровой системы - это идентификация каждого земельного участка в соответствии с действительным использованием. Цель кадастра Дании в прошлом состояла в сборе пошлин с владельцев земельных участков на основе показателя качества почв (урожайности). В настоящее время эта функция кадастра остается ключевой, но в основе расчетов лежит рыночная цена участка. Кроме того, в качестве целей кадастра появились и другие, например, использование его в качестве основы для утверждения законных прав на землю.

Англоязычные страны

4. Англоязычные страны: Великобритания, США, большинство провинций Канады, часть штатов Австралии и другие страны мира. Для них характерно большее развитие не земельного кадастра, а системы регистрации прав (регистры дел), и в этом смысле, с континентальной точки зрения, в Великобритании земельного кадастра не существует вообще.

Однако учет земель в Великобритании ведется издревле – одна из самых древних записей прошлого тысячелетия, касающихся землепользования, была произведена в Англии. Это знаменитое обследование всей недвижимости Англии, выполненное в 1086 году по указу Вильгельма Завоевателя. Результат этого труда был сведен в «Книгу страшного суда» (Domesday Book), где недвижимость была описана с помощью показателей, важных для налогообложения: от семи до восьми миллионно акров земли насчитывалось на территории Англии во времена написания книги. Описание лугов, пастбищ, лесов и пашен дало множество полезной информации исследователям о состоянии английского хозяйства 11 века. Так, графство Корнуэл было преимущественно пастбищным; площадь графства Девоншир измерена с точностью до акра. В качестве инструмента измерения использовался показатель поголовья скота, которое те или иные земли могут прокормить. По сути это была разновидность кадастра, но только без карты. Она осталась уникальной, никогда не обновлялась и не развивалась.

Австралийская кадастровая система

Австралийская кадастровая система хотя и была создана под сильным влиянием английского Общего Законодательства, но основной акцент был перенесен на учет потребностей обширной страны, которая начала интенсивно развиваться.

Результатом этого явилось появление довольно уникальной регистрационной системы.

Надежность, простота, дешевизна, оперативность и пригодность являются необходимыми 5 требованиями к любой системе. Система регистрации земли была предложена сэром Робертом Ричардом Торренсом в конце 1850-х годов (1857) в Австралии работает до сегодняшнего дня без существенных поправок.

Кадастровая система США

Земельный кадастр США включает учет земельных участков, не относящихся к частным владениям, ведение которого начато сравнительно недавно. Попытки систематизации сведений и замера земельных участков с целью их кадастрового учета предпринимались еще в 1785 году. Планировалось для удобства делить участки на квадраты по миле, и на земле отмечать границы этих квадратов.

Ответственность за составление и хранение соответствующих полевых записей и планов нес Департамент внутреннего хозяйства федерального правительства тринадцати колоний (первых тринадцати объединенных штатов). Однако такой кадастр не был введен.

С расширением территорий объединенных штатов, с занятием территорий, принадлежавших Испании, Франции и другим странам, Конгресс США установил, что новые земли должны быть обследованы, записаны и доступны для поселения. В 1812 году при министерстве финансов было создано Главное управление кадастровых записей для управления положением этих федеральных земель.

В течение 19 века на фоне дальнейшего расширения территорий объединенных штатов, было принято множество земельных актов, включая так называемые «хуторальные» законы (ряд подзаконных актов, позволяющих поселенцам, не имеющим достаточного капитала для покупки земли в собственность селиться в хуторах – гомстедах, усадьбах) и горное законодательство 1872 года.

Кадастровая система США

Необходима была удобная система передачи земельных участков из общественного (по существу бесхозного) фонда частным лицам и обеспечение защиты их прав владения. В первые годы освоения европейцами континента “Общественной регистрации” как средству защиты частных прав и интересов в недвижимости уделялось большое значение – в новых колониях, местные власти в первую очередь назначали регистрационного чиновника (инспектора), вводили регистр документов.

Описания первоначальных границ собственности подготавливались инспектором, а документы и другие договоры, касающиеся установленных владений, заносились в общественный регистр, постоянно открытый для общественного пользования. Со временем этой практике стало уделяться все меньше внимания, в результате чего многое осталось недоделанным или совсем невыполненным.

Даже такая важная система, как система взимания налога на землю, явилась уже поздней разработкой, созданной независимо, и функционирующей по сей день с минимальным уровнем координации между налоговым управлением и регистрационными бюро.

Информация о земле собиралась в различных, не связанных между собой бюро, и различных картотеках. По мере того, как количество записей возрастало, а сами они усложнялись, проблема доступности информации, касающейся конкретных земельных участков, значительно возрастала.

Кадастровая система США

Разные штаты ведут земельно-кадастровые и регистрационные системы по-разному. В стране разработано несколько основных кадастровых многоцелевых информационных систем. В одних штатах имеются семантические данные, в других — карты, на которых показаны данные, подлежащие включению в общую систему информации.

Земельная многоцелевая регистрационная система, используемая с 1974 г. в штате Северная Каролина, включает в себя данные о правах на земельную собственность (по парцеллам и по владельцам земельной собственности), которые заносятся в специальные указатели, при этом каждой парцелле присваивается кадастровый номер.

Для каждой парцеллы введено около 485 характеристик, которые переведены в цифровую форму. Государственная территория США поделена с помощью квадратной сетки на участки со сторонами 6 миль. У каждого земельного участка есть уникальное наименование.

Литература

1. Ларссон Г. Регистрация прав на землю и кадастровые системы. Великий Новгород. – 2002.
2. Ломакин С.В. Система информационного обеспечения процесса управления земельными ресурсами//Проблемы современного управления в АПК: материалы юбилейной научно-практической конференции. - Воронеж, - 1998.
3. Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра в Республике Узбекистан. Постановление Кабинета Министров Респубюлики Узбекистан от 1998 г. №453.
4. Powelson J.P. The Story of Land. Стокгольм, - 2007.
5. Henssen, I.P. Williamson. Land registration, cadastre and it's interaction - a world perspective. Стокгольм, - 2005.
6. Чертовицкий А.С., Базаров А.К. Система землепользования Узбекистана. Тошкент, Фан – 2007.
7. Чертовицкий А.С. Система земельно-кадастровой информации. Ташкент, МСВХ, ТИИИМСХ, - 1989.



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ
XO'JALIGINI MEXANIZATSIYALASH
MUHANDISLARI INSTITUTI



Спасибо за внимание!



**Ашуров
Абдулло**



Ст. Преп. Кафедры
государственных
кадастров



 + 998 71 237 0968