

ОБЗОРНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КАДАСТРОВЫХ СИСТЕМ СТРАН СНГ

Яна Константиновна Мишустина

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (383)361-01-09, e-mail: yanusenok2511@mail.ru

Алишер Тоиржон Угли Низомов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (383)361-01-09

В статье выполнен обзор основных характеристик кадастровых систем стран СНГ на примере государств Казахстана, Белоруссии и Армении. Показаны основные достоинства земельно-имущественных отношений в этих странах, а также сделан вывод о направлениях дальнейшего реформирования системы кадастра.

Ключевые слова: кадастровая система, система землепользования, земля, недвижимость.

SURVEY CHARACTERISTICS OF THE CADASTRE SYSTEMS OF THE CIS COUNTRIES

Yana K. Mishustina

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate Student, phone: (383)361-01-09, e-mail: yanusenok2511@mail.ru

Alisher T. Nizomov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate Student, phone: (383)361-01-09

The article reviews the main characteristics of cadastral systems of the CIS countries by the example of the states of Kazakhstan, Belarus and Armenia. The main advantages of land and property relations in these countries are shown, and a conclusion is made about the directions for further reforming the cadastre system.

Key words: cadastral system, land use system, land, real estate.

Система землепользования, применявшаяся в советское время в Союзных Республиках, была основана на институте государственной собственности на землю. Главным в этой системе было то, что она отвечала интересам государства, единого собственника всего земельного фонда. С распадом союза и обретением суверенитета и независимости начались кардинальные изменения в отношениях собственности, в том числе и земельных отношениях. В статье рассмотрены основные характеристики современных кадастровых систем государств Казахстана, Белоруссии и Армении.

В Казахстане в настоящее время сохраняется одноуровневая система государственной собственности на землю, объектом которой является земельный фонд республики, который в соответствии с целевым назначением разделен на семь категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли

населенных пунктов; земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения; земли особо охраняемых природных территорий; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса [1, 2].

Указ президента Республики Казахстан «О Земле», имеющий силу закона, принятый в декабре 1995 года для обеспечения рационального использования земельных ресурсов республики ввел понятие государственный земельный кадастр, «содержащий совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Государственный земельный кадастр служит целям управления земельными ресурсами страны, организации эффективного использования земель и их охраны, а также осуществления других мероприятий по использованию земель». Указ президента ввел кардинальные новшества в земельные отношения, прежде всего это введение права частной собственности на отдельные категории земель, установление пределов и условий передачи земель в частную собственность, предоставление возможностей ввода в рыночный оборот не только частных землевладений, но и земельных участков передаваемых на праве постоянного пользования гражданам и негосударственным юридическим лицам. Тем самым заложены правовые основы для формирования рынка земли, придание земле статуса недвижимости [3].

В Казахстане в настоящее время большая часть земель находится в государственной собственности, при этом полностью остаются в государственной собственности земли таких категорий как земли лесного и водного фонда, особо охраняемых природных территории, а также большая часть земель других категорий. Это обусловлено тем, что большая часть земель используется гражданами, а также государственными и негосударственными юридическими лицами на праве постоянного (бессрочного) или временного (долгосрочного и краткосрочного) пользования.

Состав и содержание государственного земельного кадастра Республики Казахстан, рисунок 1 [1].

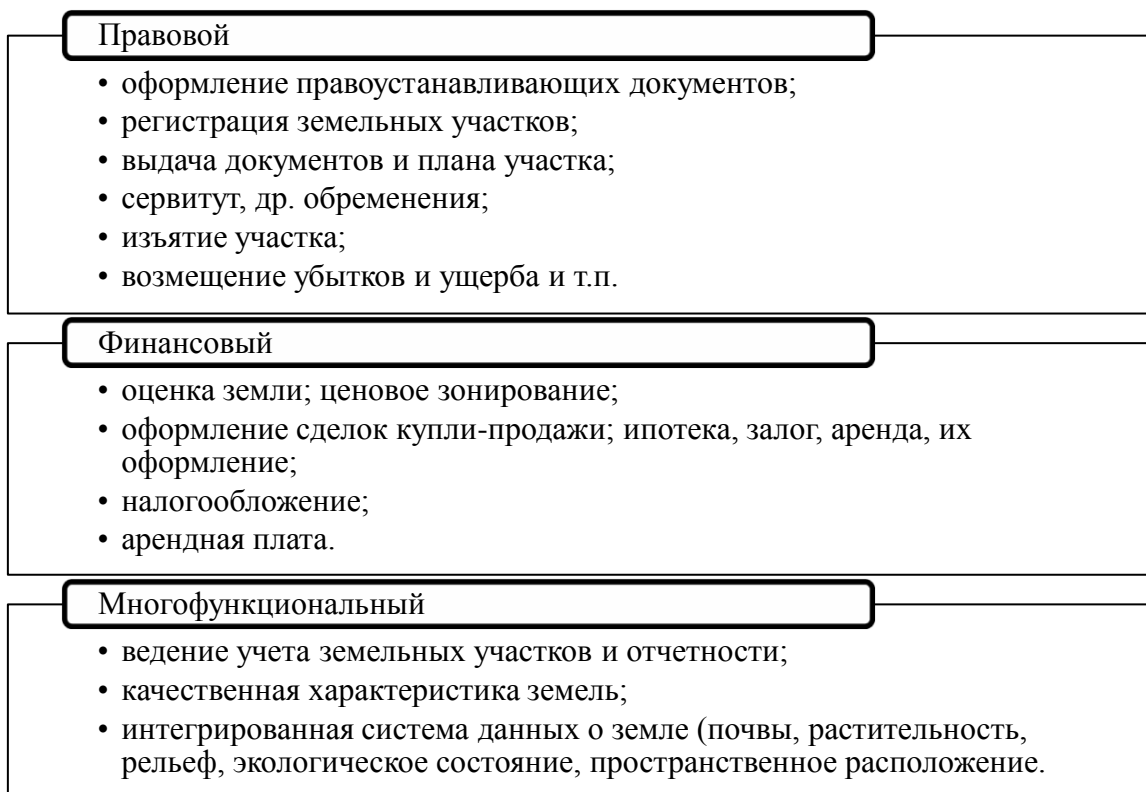


Рис. 1. Состав и содержание государственного земельного кадастра Республики Казахстан

Согласно республиканскому законодательству частная собственность на землю может быть нескольких видов: индивидуальная собственность граждан; общая совместная, т.е. без определения долей участников совместной собственности; общая долевая собственность, образуемая при выделении в натуре конкретных долей земельных участков, принадлежащих каждому участнику; собственность негосударственных юридических лиц.

Кадастровая система Казахстана ориентирована на соблюдение принципов рационального землепользования, охрану и защиту земель, основными из них являются [3]:

- территория Республики Казахстан неприкосновенна, неотчуждаема и целостна;
- все принятые законы и кодексы способствуют сохранению земли как природного ресурса;
- охрана и рациональное использование земель;
- законодательство обеспечивает экологическую защиту земли;
- целевое использование земель;
- приоритетность земель сельскохозяйственного назначения;
- законодательство обеспечивает доступность информации о земле;
- государство обеспечивает мероприятия по использованию и охране земель;
- предотвращения нанесения ущерба земле или устранения его последствий;
- платности использования земли.

Государственный земельный кадастр Республики Беларусь – это государственный свод систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель и земельных участков. Отличительная особенность земельного кадастра Республики Беларусь заключается в рассмотрении земли как предмета и условия осуществления хозяйственной деятельности [4].

Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289, «О структуре Правительства Республики Беларусь» создан Государственный комитет по имуществу путем объединения Фонда государственного имущества Министерства экономики и Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии [5]. Отличительной особенностью является выполненное цифровое крупномасштабное картографирование территории Республики и создание публичной земельно-информационной карты, размещенной в сети Интернет, рисунок 2 [4].

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе сведения о местоположении земельных участков, их размерах, границах, о целевом назначении, правах на эти участки, об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки. На территории Республики обязательному государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, а права на них и сделки с ними – обязательной государственной регистрации.

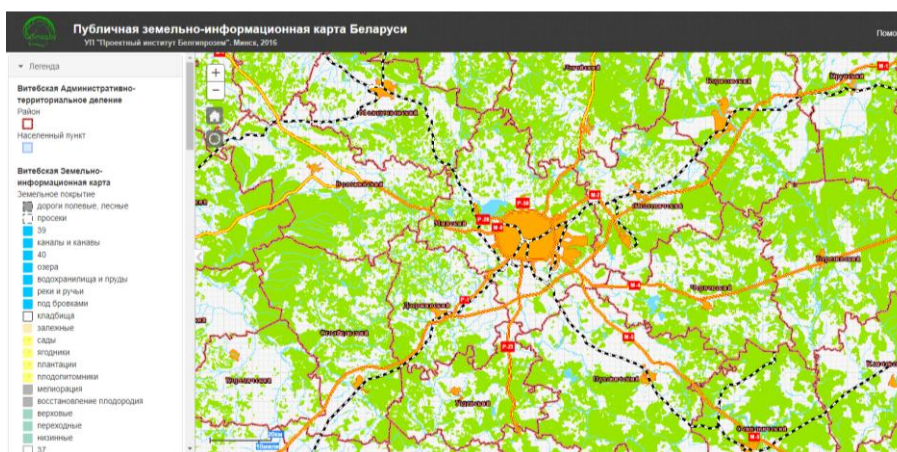


Рис. 2. Публичная кадастровая карта Республики Беларусь

Единая система государственного кадастра недвижимости Армении создана в июне 1997 г. В результате в стране появилось более 350 000 земельных собственников, было приватизировано 80% пахотных земель и многолетних насаждений. Также был приватизирован и жилой фонд, в результате чего появилось около 2,5 млн. единиц недвижимости.

Система состоит из трех видов кадастра – правового, финансового и физического. В настоящее время система кадастра в республике полностью автоматизирована. Она создана с целью разработки и внедрения

государственной информационной системы, которая обеспечивает единую политику ведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) на всей территории Армении [6].

С точки зрения доступности и скорости действий системы передачи прав на недвижимость, система кадастра недвижимости Армении является одной из лучших в мире. В частности, в Армении передача прав на недвижимость осуществляется в течение 5–7 дней [6].

В системе Государственного комитета кадастра недвижимости функционируют 50 территориальных подразделений регистра, из которых 9 расположены в городе, а остальные в регионах республики. Также существуют две государственные некоммерческие организации – «Центр геодезии и картографии» и «Центр землеустройства и мониторинга». Их функциями являются: осуществление работ по ведению кадастра недвижимости, топографо-геодезическому и землеустроительному обеспечению.

Единая система государственного кадастра недвижимости Республики Армения позволяет:

- осуществлять единую регистрацию имущественных прав собственности;
- вести единую регистрационную книгу для объектов недвижимости;
- использовать единый картографический материал для ГКН;
- исключить повтор при сборе данных;
- объединить в единой информационной системе информацию о недвижимости различного порядка;
- использовать собранную информацию для регистрации прав, оценки и ведения многоцелевых кадастров;
- обеспечить обслуживание по принципу «одного окна».

Таким образом, из анализа рассмотренных кадастровых систем можно сделать вывод о необходимости продолжения поэтапного реформирования земельно-имущественных отношений, в следующих направлениях:

- понятие недвижимое имущество должно включать как земельные участки, так и здания и сооружения на нем;
- создание единого геопространства объектов недвижимого имущества для целей оперативного взаимодействия участников земельно-имущественных отношений;
- формирование единой информационно-правовой системы учета и регистрации прав на объекты недвижимого имущества для целей налогообложения и юридической гарантии прав граждан на недвижимое имущество;
- перспективное районирование территории, создание комплексных проектов по организации системы рационального землепользования, подготовки геоинформационного обеспечения проведения работ по государственной кадастровой оценке недвижимого имущества [7 – 8].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Сейфуллин, Ж. Г. Земельный кадастр Казахстана [Текст] / Ж. Г. Сейфуллин. – Алматы, 2011 – 99 с.

2. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-III (с изменениями и дополнениями по состоянию на 15.06.2015 г.) [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1040583
3. 3 О земле. Закон Республики Казахстан [Текст] / Казахстанская правда, 22.12.1995. – С. 3 – 6.
4. Борздова, Т. В. Земельный кадастр республики Беларусь: структура и законодательное регулирование [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.e-edu.by/main/departments/realestate/staff/borzdova/publications/2-29.pdf>.
5. О структуре Правительства Республики Беларусь. Указ Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600289>.
6. Эфендян, П. С. Земельная реформа и кадастр недвижимости в Армении [Текст] / П. С. Эфендян // Современные достижения геодезической науки и производства, выпуск I (25). – Львов: Национальный университет «Львовская политехника», 2013. – С. 153 -155.
7. Дубровский, А. В. Совершенствование методической основы государственной кадастровой оценки объектов жилого фонда [Текст] / А. В. Дубровский, В. А. Махт, Е. А. Козочкина // – Вестник СГУГиТ, № 4 – 2017. – с. 25 – 35.
8. Дубровский, А.В. Перспективное районирование территории для цели рационального использования в хозяйственной деятельности [Текст] /А.В. Дубровский, - Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов – Новосибирск : СГУГиТ, 2016.

© Я. К. Мишустина, А. Т. Низомов, 2018