

Научная статья

Original article

УДК 528.4:332.3

DOI 10.55186/25876740_2022_6_2_13

**СРАВНЕНИЕ МОДЕЛЕЙ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА
НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОГО
КАДАСТРА ГЕРМАНИИ**

COMPARISON OF MODELS FOR MAINTAINING THE STATE REAL
ESTATE CADASTRE OF THE RUSSIAN FEDERATION AND THE LAND
CADASTRE OF GERMANY



Соколов Вячеслав Вячеславович, кандидат экономических наук, доцент, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург

Кузьмина Карина Александровна, студент, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург

Sokolov V.V. sokolovslava@mail.ru

Kuzminova K.A. KuzminovaKarina@yandex.ru

Аннотация

В статье рассматривается современное состояние государственного кадастра недвижимости России, динамика его развития под влиянием научно-технического прогресса во всем мире. Также анализируются виды кадастровых систем, история их развития и процесс формирования опыта зарубежных стран. В

результате изучения кадастровой системы Германии и анализа её особенностей определяются основные проблемы кадастра России и предлагается выбор способа их решения. Первостепенной задачей является процесс постановки на кадастровый учёт всего недвижимого имущества страны с помощью комплексных кадастровых работ, а также государственная регистрация прав на объекты недвижимости.

Summary

The article examines the current state of the state cadastre of real estate in Russia, the dynamics of its development under the influence of scientific and technological progress around the world. The types of cadastral systems, the history of their development and the process of forming the experience of foreign countries are also analyzed. As a result of studying the cadastral system of Germany and analyzing its features, the main problems of the cadastre of Russia are determined and a choice of a way to solve them is proposed. The primary task is the process of cadastral registration of all real estate in the country with the help of complex cadastral works, as well as state registration of rights to real estate.

Ключевые слова: кадастр недвижимости, кадастровые системы, регистрация прав, кадастровый учёт

Keywords: real estate cadastre, cadastral systems, registration of rights, cadastral registration

Организация земельных отношений на протяжении всего развития разных стран являлась одной из важнейших задач [1]. В результате чего на каждом этапе развития государством было принято решение по организации системы ведения кадастра недвижимости, как основного элемента государственного управления имуществом в стране. Научно технический прогресс не стоит на месте, а вместе с ним изменяются и развиваются кадастровые системы. Изучение процесса развития и основных особенностей систем кадастра недвижимости разных стран представляет актуальность для выбора наиболее рационального и эффективного способа организации и управления недвижимостью в Российской Федерации.

Благодаря анализу и учёту предыдущего опыта возможна организация простой и эффективной кадастровой системы, которая упростит процедуру учета и регистрации прав, будет содержать полноценную информацию о земельных ресурсах и отвечать за защиту прав на недвижимое имущество.

Кадастр в процессе своего поэтапного исторического развития претерпел множество преобразований. Первый этап – зарождение землеустройства и кадастра (Рисунок 1). В древнем мире существовало множество государств и союзов племен, в которых не осуществлялся учет земель и не проводились записи права собственности. Однако были выделены государства, в которых процесс кадастровой деятельности развивался разными примитивными способами и методами:

В древней Греции было придумано устанавливать каменные знаки, чтобы обозначать границы земельных участков, а на камнях указывать сведения о владельцах и формах собственности. Данная система не содержала системного общего отчета сведений, а отсутствие топографической основы исключало определение положения земельных участков.

В древнем Египте были введены книги учета, которые содержали сведения о границах, площади земельного участка, качестве почв и размере земельного налога. Данная система давала неточное положение границ земельных участков, так как границы были строго не зафиксированы и отсутствовали топографические планы территорий, но позволяла систематически хранить все данные в одном месте.

В древнем Риме были созданы специальные реестры, которые включают в себя данные о размерах земельных участков, качестве и доходности земель. Также были предусмотрены специальные бронзовые таблицы, которые хранили сведения о границах земельных участков.

На территории древнего Востока регулярно проводились топографические съемки, но данный вид работ был не для учета земельных участков, а в большей степени для организации рационального землепользования и сельскохозяйственной деятельности.

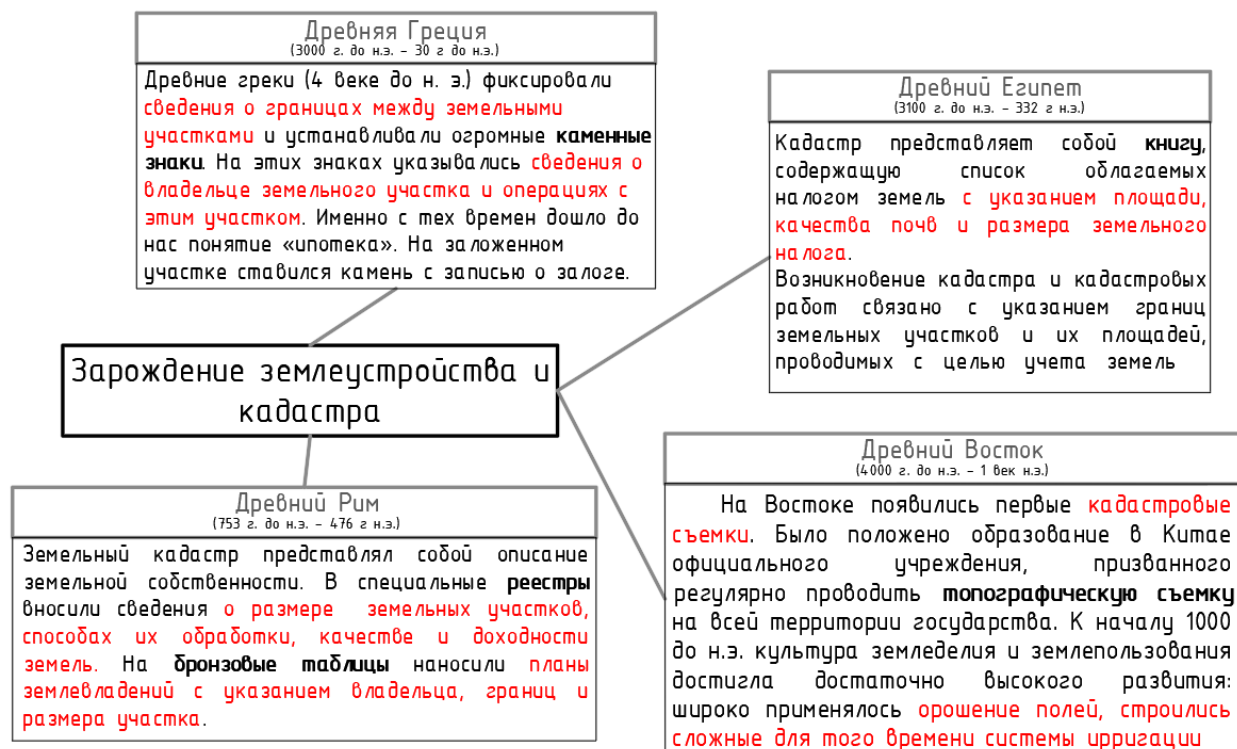


Рис. 1. Зарождение землеустройства и кадастра

Второй этап развития кадастра – 2D кадастр, произошел в современном мире и продолжает свое развитие. Он специфичен в каждой стране и строится на основе опыта древних цивилизаций с влиянием собственной истории.

В некоторых странах наблюдается третий этап развития кадастра – 3D кадастр. Это связано в первую очередь с тем, что объекты недвижимости являются объемными, а не плоскими, а также происходит застраивание подземных и наземных территорий.

Однако неизменными являются четыре типа кадастровых систем, представленные на Рисунке 2, на основе идей которых развиваются земельно-имущественные отношения и кадастр в разных странах [2].

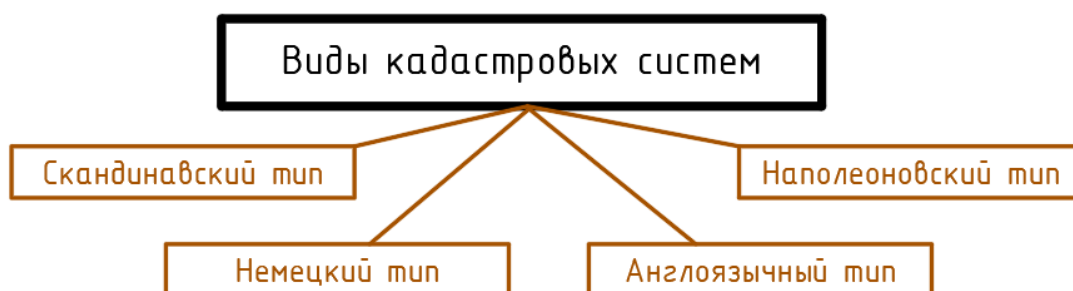


Рис. 2. Виды кадастровых систем

Германия относится к немецкому типу кадастровой системы, где данные об объектах недвижимости находятся в кадастре и поземельных книгах, как показано на Рисунке 3. Выполнение кадастровых работ проводится кадастровыми агентствами на местах, а регистрация прав ведется в поземельных книгах местными судами [3]. Основными характеристиками немецкой системы являются, во-первых, отдельные взаимосвязанные и контролируемые подсистемы: регистрационная, кадастровая и топографо-геодезическая, во-вторых, постоянная взаимосвязь подсистем друг с другом, в-третьих, регистрация прав, как основная функция системы, и, в-четвертых, установление высокой точности определения границ объектов недвижимости.

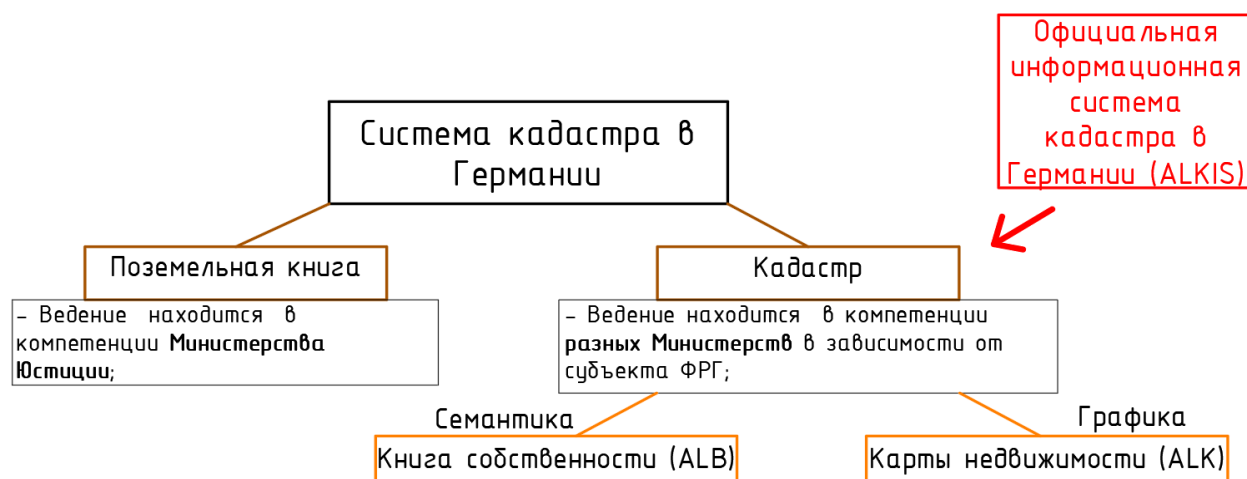


Рис. 3. Система кадастра в Германии

При определении особенностей кадастра недвижимости Германии отмечается приближение российской системы кадастра к немецкой системе, но несмотря на то, что обе системы являются многофункциональными, состоят из графической и семантической характеристик, из взаимосвязанных реестров, обладают принципами открытости, гласности и заявительного характера, между системами есть принципиальные отличия. Одним из таких отличий является то, что в немецком законодательстве не существует понятия «объект недвижимости». В Германии существуют понятия «земля», «земельный участок», а после составные части земельного участка, под которыми понимаются вещи, прочно связанные с землей: строения, сооружения и так далее [3]. Таким образом, только после юридического подтверждения права на земельный участок в Поземельной

книге, информация вносится в немецкую кадастровую систему. Тогда как в России юридическое подтверждение прав, его регистрация происходит на различные виды объектов недвижимости и непосредственно сразу через Росреестр в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН).

Ещё одной отличительной особенностью является то, что в Германии в отличие от России система ведения кадастра является децентрализованной, то есть, нет единого составления кадастра недвижимости на уровне всей страны [4]. Германия разделена на 16 федеральных земель, и именно на этом уровне происходит формирование базы данных по субъектам федерации.

Организация и ведение кадастра недвижимости осуществляется в федеральных землях Германии по трехуровневой системе геодезических и кадастровых услуг как показано на Рисунке 4.

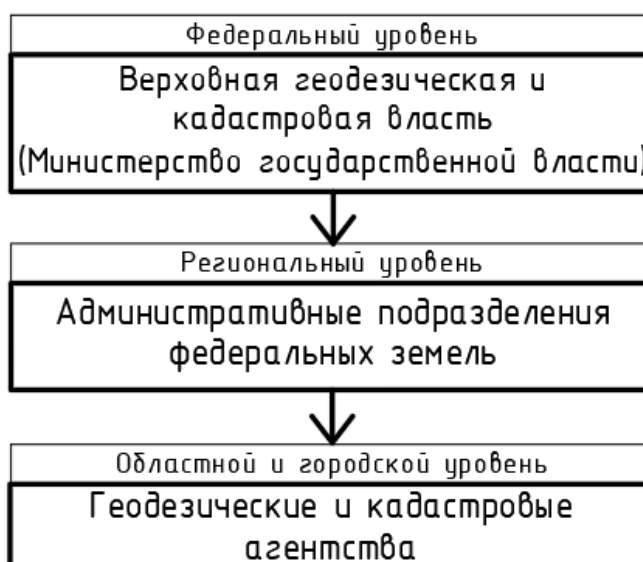


Рис. 4. Ведение кадастра недвижимости в Германии

Как уже было отмечено на Рисунке 3, в каждом субъекте федерации организация проведения кадастровых работ подчинена разным министерствам, например, Министерству финансов, Министерству экономики и другим, но работы выполняются по общим правилам и в единых стандартах. Данные министерства представляют федеральный уровень и выступают в качестве высшего надзорного органа, разрабатывают законодательство.

Региональный уровень представлен департаментами губернаторов. На данном уровне контролируют кадастровые и геодезические организации с

помощью определения требований по отчетам кадастровых съемок и подготовке соответствующих документов.

Областной и городской уровень представлен низшими геодезическими и кадастровыми агентствами, которым поручено постоянно обновлять и поддерживать кадастр недвижимости. Благодаря этому кадастр недвижимости Германии имеет картографическую подоснову на всю территорию, чего нет в России.

Система кадастра России является централизованной, где федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) находится выше территориальных подразделений субъектов РФ, как показано на Рисунке 5.

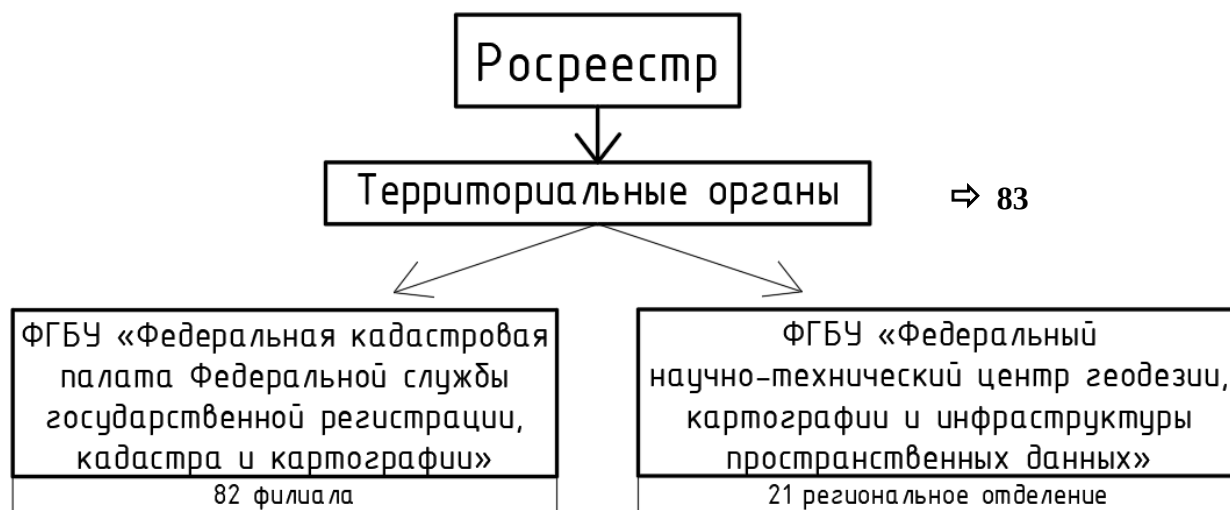


Рис. 5. Ведение кадастра недвижимости в России

На территории каждого субъектов РФ находится орган под названием «Управление Росреестра по субъекту», за исключением нескольких субъектов, которые объединены:

- 1) Магаданская область + Чукотский автономный округ => Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу;
- 2) Архангельская область + Ненецкий автономный округ => Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу;
- 3) Республика Крым + Севастополь => Управление Росреестра по Республике Крым и Севастополю.

На территории каждого субъектов РФ находится ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», но отсутствует в Республике Крым и Севастополе. Имеет название «Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту»

Задачи ФГБУ «ФКП Росреестра» показаны на Рисунке 6.

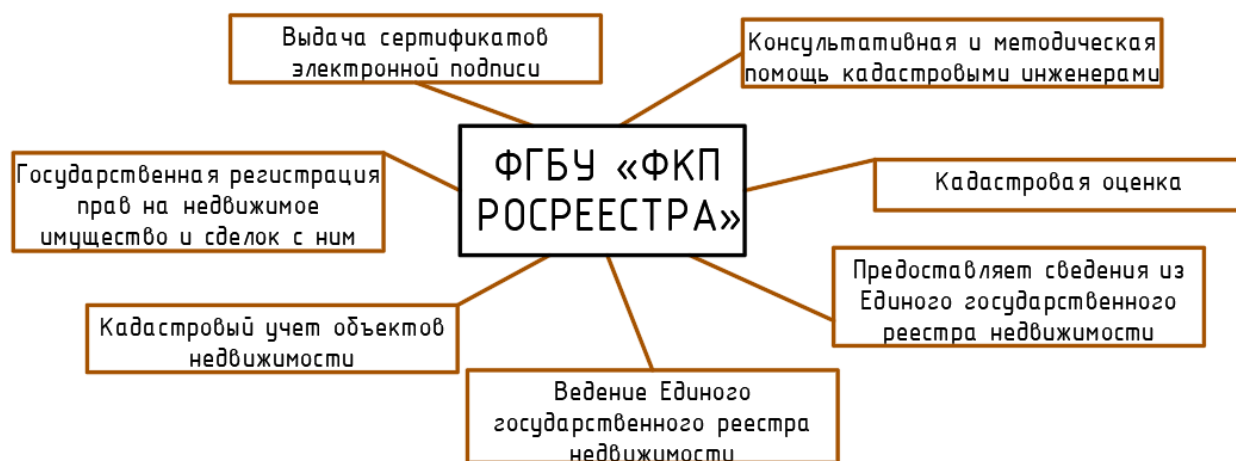


Рис. 6. Задачи ФГБУ «ФКП Росреестра»

На территории РФ ФГБУ «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» расположены, как показано на Рисунке 7.

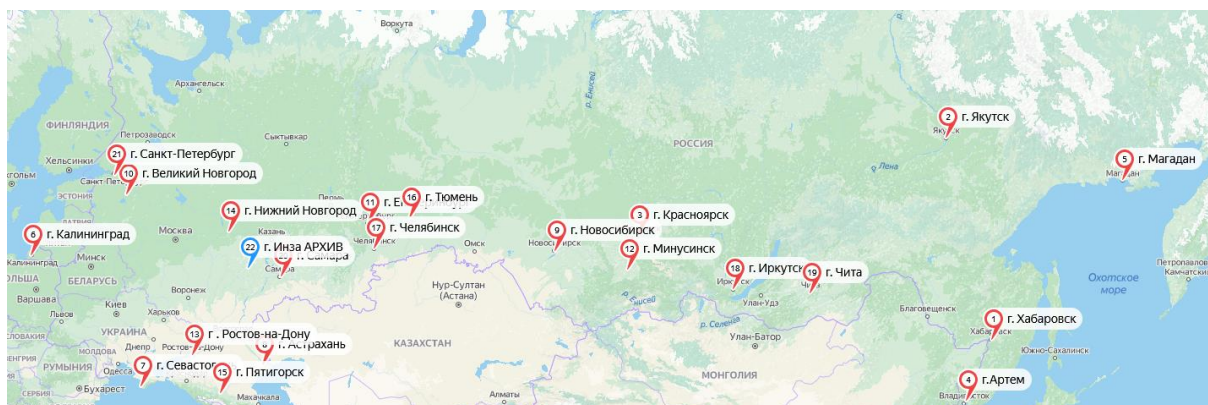


Рис. 7. Расположение отделений ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД»

Задачи ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» показаны на Рисунке 8.

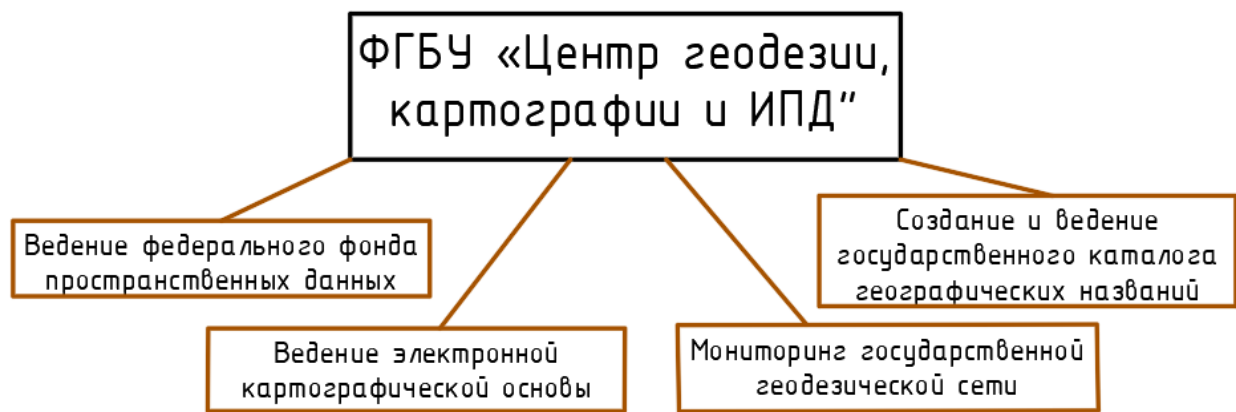
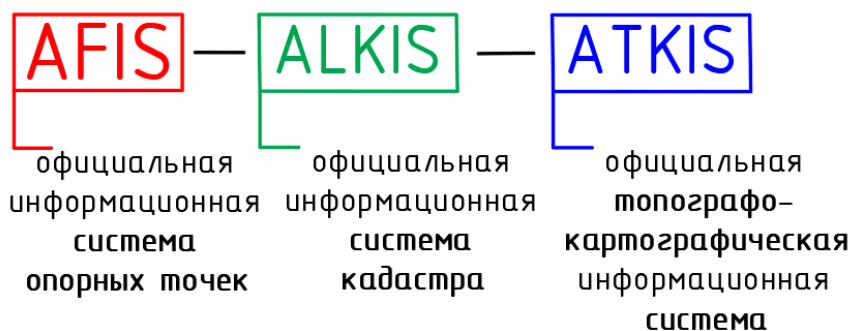


Рис. 8. Задачи ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД»

Продолжая рассматривать отличия кадастровых систем, отмечено, что в Германии все координаты определяются в единой системе координат на всю территорию страны, тогда как в России каждый субъект выполняет измерения в местной системе координат.

Официальной информационной системой кадастра в Германии является ALKIS, которая представляет собой один из трех компонентов концепции AFIS-ALKIS-ATKIS.



На основании системы ALKIS ведется кадастр каждой федеральной земли Германии. Четко разработанная информационная система и установленная единая система координат позволяет достичь минимальных ошибок, поэтому в Германии работают только лицензированные геодезисты и государственное землемерное управление обязано регулярно проводить землемерные работы [1]. Инженеры-геодезисты в Германии имеют огромное доверие со стороны населения и к ним предъявляются строгие требования, допустив ошибку, инженеры-геодезисты могут потерять работу.

Анализируя сложившиеся в двух государствах системы, отметим, что система кадастра в Германии сформировалась почти на 100 лет раньше, чем в

России. И на данном этапе в Германии вся территория учтена, все сведения объединены в одну информационную систему кадастра недвижимости, все службы работают с документами в электронном виде. Сейчас на территории нашей страны только идет активная разработка и усовершенствование нормативно-правовой базы [5]. Поэтому, если в Германии лишь малая часть объектов недвижимости не поставлена на кадастровый учет и на всю территорию страны есть электронные топографические планы масштаба 1:1000, то в России только малая часть объектов действительно поставлена на кадастровый учет, то есть зарегистрирована в определенных границах. Большая же часть земель не содержится в кадастре недвижимости или границы описаны не точно. Для решения этой проблемы в 2015 году в ФЗ №221 были внесены изменения, появилась глава 4.1 «Комплексные кадастровые работы», которая позволила проводить кадастровые работы сразу на территорию одного или нескольких кварталов [6], а это в свою очередь должно ускорить процесс внесения сведений в ЕГРН о территории страны.

Таким образом, сложившаяся в России кадастровая система является четко структурированной и хорошо развитой, однако необходимо разработать стабильное законодательство в сфере геодезии и кадастра, осуществлять кадастровый учет в единой системе координат, как в Германии, или определить четкие формулы перехода из местных систем координат в государственные. Также важно развивать использование GPS-технологий, все данные и документы переводить в электронный вид, повысить уровень требований и ответственности к кадастровым инженерам и геодезистам.

Литература

1. Волков С.Н. Землеустройство за рубежом // Землеустройство. М.:Колос, 2005. Т. 7.
2. Сулин М. А., Быкова Е. Н., Павлова В. А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель // учебное пособие. – 2022. С. 288-292.
3. Митрофанова Н.О., Оменьченко К. А. О ведении кадастра недвижимости в Германии // Вестник СГГА. – Вып. 4 (28). – С.

4. Коняхина А.С. Кадастровые системы в России и за рубежом // Источники частного и публичного права: мат-лы междунар. науч.-практ. конф. - Тамбов: Издательский дом «Державинский», 2019. - С. 64-68.

5. Гончарова И.Ю., Кривоконева Е.Ю. Земельный кадастр в России - история и современность // Научный журнал Российского НИИ Проблем мелиорации. - 2011. - №4(4).

6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021).

Literatura

1. Volkov S.N. Zemleustroistvo za rubezhom // Zemleustroistvo. M.:Kolos, 2005. T. 7.

2. Sulin M. A., Bykova E. N., Pavlova V. A. Kadastr nedvizhimosti i monitoring zemel' // uchebnoe posobie. – 2022. S. 288-292.

3. Mitrofanova N.O., Omen'chenko K. A. O vedenii kadastra nedvizhimosti v Germanii // Vestnik SGGA. – Vyp. 4 (28). – S.

4. Konyakhina A.S. Kadastrye sistemy v Rossii i za rubezhom // Istochniki chastnogo i publichnogo prava: mat-ly mezhdunar. nauch.-prakt. konf. - Tambov: Izdatel'skii dom «DerzhavinskiI», 2019. - S. 64-68.

5. Goncharova I.YU., Krivokoneva E.YU. Zemel'nyi kadastr v Rossii - istoriya i sovremennost' // Nauchnyi zhurnal Rossiiskogo NII Problem melioratsii. - 2011. - №4(4).

6. Federal'nyi zakon ot 24.07.2007 № 221-FZ «O kadastrovoi deyatel'nostI» (s izm. i dop., vstup. v silu s 28.10.2021).

© Соколов В.В., Кузьминова К.А., 2022. *International agricultural journal*, 2022, № 2, 686-696.

Для цитирования: Соколов В.В., Кузьминова К.А. Сравнение моделей ведения государственного кадастра недвижимости Российской Федерации и земельного кадастра Германии//*International agricultural journal*. 2022, № 2, 686-696.