

УДК 347.214.2(436+430)

АНАЛИЗ ОПЫТА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В АВСТРИИ И ГЕРМАНИИ

*Казакевич Е.В., студентка 3 курса землеустроительного факультета
Научный руководитель – Гаргарина О.С., к.с.-х.н., доцент
УО Белорусская ГСХА*

Ключевые слова: кадастр, недвижимость, регистрация, земельный участок.

Работа посвящена вопросам развития системы государственной регистрации в разных странах. Выявлены особенности регистрации прав, рассмотрен кадастр недвижимости, а также изучены принципы ведения поземельной книги двух стран.

Первоначально австрийский кадастр имел публично-правовые функции, о чем свидетельствует его старое название – «кадастр земельного налога». В настоящее время он представляет собой кадастр границ в целях защиты прав частной собственности на землю. Закон о землеустройстве (1969) и его дополнения создали возможность преобразования «кадастра земельного налога» в «кадастр границ».

С точки зрения многоцелевого кадастра современный кадастр Австрии предназначен для регистрации и определения: видов землепользования; размеров земельных участков и участков различных видов и использования; показателей оценки доходности (в сельскохозяйственных областях); других данных для характеристики земельного участка. Австрийский кадастр состоит из технической и документальной частей. В техническую включаются: кадастровая карта; каталог координат опорных точек (точек триангуляции и опорной межевой сети); реестр координат поворотных точек границ. Документальная часть состоит из реестра земельных участков и вспомогательных реестров [1].

Границы земельных участков устанавливаются по взаимному согласованию владельцев соседних участков в ходе переговоров и обозначаются на местности межевыми знаками. К началу 2003 года кадастровая карта Австрии на 95% была переведена в электронный вид.

В каталоге координат опорных точек содержится сеть триангуляции, разделенная на 5 классов. Опорная межевая сеть – это сеть точек,

возникающая в результате дальнейшего уплотнения сети триангуляции.

Земельные участки являются минимальными единицами управления земельными ресурсами в Австрии. Австрийская поземельная книга основывается на «системе реальных листов», то есть на открытии специального листа на каждый учитываемый земельный участок.

Подобно австрийской системе, немецкая также состоит из двух частей: поземельной книги и кадастра, которые тесно взаимосвязаны. Понятие «земельный участок» согласно немецкому праву объединяет два признака: «ограниченная часть земной поверхности» и «регистрационная запись в поземельной книге». Организация и ведение земельного кадастра осуществляются в различных федеральных землях Германии по-разному. В ряде других земель Германии вопросы управления земельными ресурсами и ведения земельного кадастра решают Министерство финансов, Министерство экономического развития и др. [1].

Территориально-организационной единицей в поземельной книге является часть сельской общины или часть города (район), а уполномоченным учреждением по ведению поземельной книги – Поземельное управление при участковом суде, представляющим собой суд низшей инстанции Германии. Поземельная книга Германии содержит описание правовых условий законного владения земельными участками. Кадастр недвижимости содержит полную информацию о недвижимости на всей территории: геометрическую (геодезическую) и семантическую информацию о земельных участках и зданиях.

В соответствии с немецкими законами внесение записи в поземельную книгу – необходимое условие любого приобретения прав на земельный участок или других конституционных прав, приравненных к ним. Если в исключительном случае произошел переход собственности без осуществления записи, то в поземельную книгу должна быть внесена дополнительная корректирующая запись. Кадастр недвижимости состоит из трех частей: книги (описательной части), кадастровой карты (графического отображения земельных участков) и результатов геодезических вычислений. В последние годы происходит объединение земельного кадастра и поземельной книги в одну базу данных.

На завершающем этапе создается единая земельно-информационная служба Германии, что соответствует общим стремлениям большинства западно-европейских государств [1].

Библиографический список

1. Нестеровский, Е.А. Кадастр земель зарубежных стран: учебное пособие для студентов учреждений, обеспечивающих получение высшего образования по специальности «Земельный кадастр» / Е.А. Нестеровский. – Минск: ИВЦ Минфина, 2007. – 288с.
2. Ларссон, Г. Регистрация земель и кадастровые системы / Г. Ларссон. – Новополоцк: НГУ, 2001. – 235с.

THE ANALYSIS OF THE EXPERIENCE OF REGISTRATION OF RIGHTS AND CADASTRE REAL ESTATE IN AUSTRIA AND GERMANY

Kazakevich E.V.

Key words: *cadastre, property registration, land.*

The work is devoted to the development of the system of state registration in different countries. Peculiarities of registration of rights real estate cadastre is considered, and also studied the principles of maintaining land records of the two countries.