

УДК 332.2/7

## ФРАНЦУЗСКАЯ СИСТЕМА КАДАСТРА

*Смолина Ю. Ю., студентка 2 курса агрономического факультета  
Научный руководитель – Хвостов Н. В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент  
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А.Столыпина»*

**Ключевые слова:** *система, кадастр, недвижимость, налог, собственность, земельный участок*

*В данной статье рассматривается французская система кадастра, её задачи и недостатки.*

Французская система земельного кадастра решает задачи, связанные с налогообложением (оценкой земель и обоснованием размера земельного налога), учетом земель, идентификацией и описанием земельных участков- парцелл, установлением землевладельцев и землепользователей, составлением кадастровых планов. Парцелла является базовой кадастровой единицей. Она представляет собой участок земли принадлежащий одному собственнику.

Император Наполеон при создании системы кадастра предусматривал, что система будет служить для обеспечения юридической защиты собственности и было несколько попыток предоставить кадастру юридические функции, однако эта идея так и не была реализована за всю историю существования системы вследствие того, что такую сложную систему невозможно было выстроить.

Во французской кадастровой системе поддерживается только та информация, которая необходима для целей управления налогообложением. Информация про грунты, естественные ресурсы и т.п., собирается в информационных системах Минсельхоза или Минэкономики.

Хотя Франция и рассматривается как историческая родина современного кадастра, сегодня французский кадастр нельзя привести в качестве успешно действующего примера. Основной первоначальной целью его было налогообложение недвижимости, что привело к формированию информационной системы, основанной на реестре владельцев недвижимости и через них - приписанных к ним их владений. Поспешность в совершенствовании системы кадастра привела к весьма сомнительному результату: не все реально существующие единицы земельной собственности отражены в кадастре, но самый основной негатив состоит в том, что границы реальных владений и зафиксированные в кадастре часто не совпадают друг с другом. Постоянно обнаруживается некая «сдвижка», некая неточность, некая примерность. К этому необходимо добавить тот факт, что государственная собственность не отражена в Кадастре, таким образом, существуют

явная недостаточность кадастровой информации. Причина этого кроется, прежде всего, в ориентации на фискальную функцию кадастра - если государство как собственник недвижимости не является налогоплательщиком, то, естественно, что его нет в реестре владельцев недвижимости, а, следовательно, не может быть и регистрации принадлежащих ему объектов недвижимости.

Кроме того, существуют ошибки, которые являются результатом незарегистрированных изменений (многие километры коммунальных сетей не существует юридически и таким образом не могут по существующим правилам фигурировать в кадастровом плане).

Если такое положение незначительно сказывается на результатах налогового сбора, то для целей юридических оно часто опасно недопустимыми недоразумениями. Вследствие этого кадастр во Франции не рассматривается как авторитетный юридический документ. Статья 2229 Гражданского Кодекса гласит: «Окончательный документ, которым является протокол установки межевых знаков, не гарантирует, что один из владельцев, не захочет зарегистрировать права собственности на часть соседнего участка, как результат пользования этой частью более 30 лет, в результате чего изначальное межевание изменится в соответствии с действительным использованием». Это означает, что факт реального открытого владения в течение 30-ти лет в качестве доказательства права имеет приоритет по отношению к данным кадастра.

### **Библиографический список**

1. Волков, С.Н. Землеустройство. Землеустройство за рубежом. Том 7. / С.Н. Волков. - Москва. КолосС, 2005.- 496с.
2. Варламова, А. А. Земельный кадастр в зарубежных странах / А. А. Варламова. - Москва. КолосС, 2006. — 166 с.
3. Герман, И.Е. Земельные дела в западноевропейских государствах/ И.Е. Герман. – Москва, 1913. - 304 с.
4. Залесский, В.В./ Основные институты гражданского права зарубежных стран/ В.В. Залесский. – Москва, 2009. -648с.
5. Рассказова, А. /Опыт управления земельными ресурсами в зарубежных странах [Электронный ресурс] / А.Рассказова // Электронный журнал Investzem.Ru.

## **THE FRENCH SYSTEM OF CADASTRE**

*Smolina U. U.*

**Key words:** *system, cadastre, real estate, real estate, tax, property, land*

*This article discusses the French system cadastre of real estate, its objective and shortcomings.*