

ДОСВІД НІМЕЧЧИНИ У ФУНКЦІОНУВАННІ УКРАЇНСЬКОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ

Гой Олександр Віталійович, студент гр.. Зм-41,

Керівник: викладач землевпорядних дисциплін,

спеціаліст I категорії, Олексієнко О. В.

Немирівський коледж будівництва

та архітектури ВНАУ

Вітчизняна кадастрова система почала працювати з 1 січня 2013 року. Як показує практика, вона не задовольняє потреби всіх, хто користується її послугами. Тому деякі недоліки, а часом і помилки доводиться виправляти під час роботи.

Інакше виглядає земельний кадастр у Німеччині. Він працює точно, без збоїв або майже без збоїв. Принаймні, німці на його роботу не скаржаться. Більш того, німецька кадастрова система є зразком для багатьох країн, у тому числі – і для України. З роботою німецької кадастрової системи українські фахівці, із земельних питань, уже знайомилися. Відбулося це з ініціативи Асоціації «Земельна спілка України».

Основну доповідь, під час зустрічі, зробив керівник геодезичного та кадастрового управління Берліну – Шпандау Ганс-Герд Беккер. На початку доповіді він зазначив, що на цій посаді перебуває вже 20 років, тому готовий поділитися зі своїми українськими колегами вже набутим досвідом роботи. Тут же підтвердив, що система, яку він представляє, працює майже ідеально. Помилки допускається так мало, що на них навіть не звертають уваги. Домогтися такого високого результату вдалося не одразу, незважаючи на німецьку дисциплінованість і відповідальність. Для цього знадобилися навіть не роки - століття. Поземельна книга, в якій реєструються земельні ділянки, в Німеччині з'явилася ще в часи Пруського королівства, в 1872 році. Друге її народження припадає на 1897. У цей час уже сформувалася Німецька імперія.

Нинішній німецький кадастр нерухомості як повне свідоцтво про розташування, кордони і право власності на землю та споруди, створювався

майже 200 років. Початок йому поклав податковий кадастр, що з'явився в середині 19 століття. Незабаром запрацював кадастр власності. Приблизно з 1930 року почав діяти багатоцільовий кадастр, а з 1990 року почала свою історію базова інформаційна система для використання у всіх питаннях щодо земельних ділянок та територій. За цей час пройшла систематизація всіх складових кадастрової системи. До того ж вона отримала належне законодавче забезпечення. Всі норми, якими вона керується, включені до Конституції країни, Цивільний Кодекс і кілька федеральних законів. До них відносяться закони: про власність на житло; про спадкове право забудови; про кадастр та геодезію, а також положення про Поземельну книгу.

За якість перелічених законів не варто і говорити. Один з учасників зустрічі зізнався: «Якби нам Верховна Рада дала такі досконалі закони, ми б уже давно жили, як німці».

Німці завжди керуються простою істиною: «в нашому житті дрібниць не буває». Якщо ними нехтувати, то з часом вони переростають в проблеми, вирішення яких потребує значних зусиль і ресурсів. А особливо, якщо це земельні проблеми. Останні, як відомо, відрізняються своєю специфікою і особливою складністю. Ганс-Герд Беккер визнав, що навіть при німецькій педантичності зустрічаються окремі помилки. Наприклад, розміри земельної ділянки можуть виявитися неточними. Але якщо це трапляється з вини кадастрової системи, то вона за свої гроші ці неточності виправляє. Переважно подібні збої відбуваються не через людський фактор, а через технічний прогрес. Ганс-Герд Беккер пояснив, що раніше межі земельних ділянок визначалися за допомогою методів, які давали значно більшу похибку, ніж нинішні. І час від часу помилки, які допускали тоді геодезисти, тепер дають про себе знати. Значить, доводиться їх виправляти. Але за нинішніх умов, коли для таких цілей використовується GPS, впоратися з такою роботою не так вже й складно.

Ще важлива деталь – німці роблять все можливе, щоб підвищити відповідальність персоналу, який забезпечує роботу кадастрової системи.

Зокрема, це стосується нотаріусів, інженерів-геодезистів до яких висувають дуже високі вимоги.

Інженери-геодезисти мають статус, який прирівнюється до статусу публічних людей. До їх числа, відносяться адвокати, лікарі, вчителі. Саме цим фахівцям німці довіряють найбільше.

Значить, інженери-геодезисти не можуть помилятися, а інакше втратять довіру клієнтів та роботу. Для надання послуг інженери-геодезисти повинні мати відповідний сертифікат. По суті, це той документ, який за значенням не поступається паспорту, а іноді може означати навіть більше.

Справа в тому, що паспорт у Німеччині, як і в будь-якій країні, надається кожному громадянину, а згаданий сертифікат – лише окремим. На нього можуть претендувати виключно фахівці, які мають не просто вищу освіту, а ще певний час пропрацювали за відповідним профілем (аналог інтернатури для лікарів). Склали державний іспит і ще протягом року отримували практичні навички під керівництвом сертифікованих геодезистів. І навіть це ще не є гарантією отримання бажаного документа. Є й певні вікові обмеження. Наприклад, сертифікат не видається тим геодезістам, які вже вийшли на заслужений відпочинок. Після таких випробувань, запевнив Ганс-Герд Беккер, жоден інженер-геодезист не захоче нехтувати законами або виконувати роботу на швидку руку.

Ще важливо – чисельність персоналу інженера-геодезиста обмежена 2-3 особами. Зроблено так спеціально, щоб він міг особисто проконтролювати роботу своїх підлеглих. Так як за неї відповідає персонально. Втім, у різних німецьких землях діють різні правила. Так, в Баварії взагалі відсутній інститут сертифікованих інженерів-геодезистів.

Є землі, де кількість цих фахівців жорстко регламентується, визначається реальними потребами. А є землі, де немає таких обмежень: сертифікати може отримати будь-яку кількість інженерів-геодезистів, головне, щоб потім вони змогли знайти собі роботу. Якщо інженер-геодезист припустився грубої помилки, на нього можна подати в суд, але німці цим не зловживають. Не тільки тому, що не хочуть зайвих турбот: інженери-геодезисти своїм уважним ставленням до роботи не дають їм приводу для цього. Проте, враховуючи, що помилка може коштувати сертифікованому геодезисту кримінального

переслідування, в результаті якого він може до кінця своїх днів відшкодовувати потерпілому збитки. Відповідальність цих фахівців підлягає обов'язковому страхуванню за типом нашої «автоцивілки».

Цікавий факт: якщо німець звів капітальну будівлю, наприклад, житловий будинок на території сусіда, той не може його зруйнувати. У такому випадку діє правило - а куди ти дивився, поки тривало будівництво? Сусід може хіба що здати свій шматок землі в оренду і від цього мати зиск. Однак подібні випадки дуже рідкісні. Вони класифікуються як надзвичайні.

За інформацією Ганса-Герда Беккера, дозволи на будівництво надаються на підставі сучасних карт, а вони майже не допускають неточностей. Тому і ймовірність конфліктів, які виникають між сусідами через земельних меж, зводиться до мінімуму.

Як і в Україні, землі в Німеччині діляться на різні категорії. Серед них є такі, які належать приватним особам, державі, територіальним громадам та ін. Всі вони в однаковій мірі охороняються на законодавчому рівні. Якщо і вилучаються задля суспільних потреб, то виключно на законних підставах.

Німці цінують власність і вміють її оберігати, а в разі необхідності - захищати. Особливо, якщо це стосується земельної власності.

Саме тому, вважає юридичний радник Проекту USAID «АгроІнвест» Павло Кулинич, німецький досвід є дуже цінним для нашої країни. З 1 січня 2013 запроваджено державний земельний кадастр і введений єдиний реєстр прав на землю та іншу нерухомість - аналог Поземельної книги Німеччини . Адже ключ до вирішення багатьох земельних проблем, які виникли із запровадженням кадастру і реєстру, можна знайти в передовому досвіді наших німецьких колег.

Німецька кадастрова система має свої особливості, які, власне, варті уваги для впровадження в Україні.

- за основу реєстрації прийнята одиниця власності, а не власник;
- будь-яка трансакція у німецькій системі вважається незавершеною, поки вона не зареєстрована у реєстрі.

- німецька кадастрова система побудована на засадах легітимності записів, котрі, у свою чергу, передбачають високі вимоги відносно відсутності помилок у записах.

- записи у реєстрі разом з картами власності є основою для доказів у судових інстанціях при вирішенні спорів щодо нерухомого майна.

- практично у всіх федеральних землях Німеччини аналогічні кадастрові дані були трансформовані у цифрову форму.

- кадастрові служби забезпечують міста та муніципалітети даними та документами для муніципального планування, а також проектування.

Список використаної літератури:

1. Амбросимов В.В., АстVENов А.Е., Ноянов Ю.Г., Филиппов А.Н. Современный кадастр. Интеграция - распределенность пользователей// Геодезия и картография. - 2000. - №2.

2. Гнаткович Д.І., Ступень М.Г. Розвиток і проблеми ведення земельного кадастру// Вісник аграрної науки.- 2000.- №9.

3. Державний земельний кадастр: сучасний стан і шляхи його вдосконалення: Монографія / Під ред. д.е.н., проф. М.Г. Ступеня.- Львів: НВФ „Українські технології”, 2005.