

**Коваленко Л.М., канд. пед. наук, доцент**  
**Харківський державний біотехнологічний університет, Україна**

### **До питання розвитку світових кадастрових систем**

Поняття «кадастр» до середини минулого століття вживалося здебільшого при згадуванні оподаткування землеволодіння (нерухомості) і означало, перш за все, систему інформації про оподаткування нерухомості. Розвиток капіталістичних відносин, що сприяли інтенсивним процесам обігу нерухомості, інвестицій у нерухомість, отриманню кредитів під заставу нерухомості, вивели на перший план проблему зміцнення прав власності, вирішення якої забезпечувало надійність проведених операцій з нерухомістю та зниження ризиків інвестицій. Переосмислення прав власності на землю вимагало відповідної модернізації систем реєстрації прав на землю і кадастрових систем.

Аналізуючи систему земельного кадастру, певною мірою ми маємо справу з такими поняттями як «земельна реєстрація», «земельний кадастр» та «кадастрова система». Тому з метою коректного аналізу кадастрових систем різних країн доцільно розрізнити вищезазначені поняття: *земельний кадастр* – це сучасна земельно-інформаційна система, яка базується на земельних ділянках і містить записи про права на землю та їх характеристику; *земельна реєстрація* – це офіційний запис юридично визнаних прав на землю; *кадастрова система* – це комбінація (об'єднання в одну систему) земельної реєстрації та земельного кадастру.

Земельний кадастр, як правило, включає картографічні матеріали (карти, плани тощо), на яких відображені кадастрові земельні ділянки та їхні ідентифікатори (кадастровий номер, площа, розмір та ін.). Як правило, кадастрова система організована як єдина система, але інколи ми маємо справу з модифікованим варіантом такої системи, коли земельний кадастр і земельна реєстрація можуть бути незалежними системами, які підпорядковуються різним міністерствам.

Нерідко в спеціальній світовій літературі, нерухомість позначається терміном «land», що постійно вводиться в ману перекладачів, які звикли перекладати це слово просто як «земля». Поширене вживання терміну «земля» в нашій країні замість терміну «нерухомість» в перекладених з англомовних джерел матеріалах формує уявлення про те, що землю й «іншу нерухомість» можна розглядати як різні види нерухомості. У зв'язку з тим, що більшість інформації про кадастрові системи різних країн світу було запозичено з англомовних джерел, вважаємо за необхідне дати роз'яснення щодо понять «земля», «земельна ділянка» та «нерухомість».

Земля у законодавчих актах зарубіжних країн є елементом, який створює нерухомість. У різних контекстах, головним чином, у побутових або технічних, про будинок або дерево йдеться як про окремі предмети, але в юридичному сенсі вони є частинами земельної ділянки. Наприклад, у Німецькому Цивільному Укладенні навіть відсутнє поняття «нерухомість», замість нього вживається поняття «земельна ділянка». В англійській мові присутній термін

«improvements», тобто «поліпшення» земельної ділянки. Іншими словами. визнається фізична нерозривність земельної ділянки і збудованої на ній будівлі, що, в свою чергу, свідчить і про їх юридичну нерозривність. При цьому визнається першість земельної ділянки серед усіх інших елементів нерухомості.

Західні вчені зосереджують увагу на нерозривному зв'язку землі та земельної ділянки, і більшість термінів дублюють один одного. Г. Харрісон під нерухомим майном розуміє «землю як фізичний об'єкт і все, що з нею міцно пов'язано» [1].

Так, терміни «land use», «land law», «land cadastre», як правило, перекладають як «використання землі», «закон про землю», «земельний кадастр» відповідно, але, враховуючи вищевикладене, більш коректно було б перекладати як «використання нерухомості в різноманітні її форм і видів», «закон про нерухомість», «кадастр нерухомості».

Серйозним кроком у встановленні кадастру, в сучасному його розумінні в Європі, стала поява Міланської картографічної програми, створеної у 1720-1723 рр., коли, за наказом імператора Жозефа II, здійснювався кадастровий огляд всієї території, що належала Австро-угорській монархії.

До середини XIX століття всі земельні справи в західноєвропейських країнах можна було поділити на 4 особливих групи: 1) справи, які були пов'язані з оподаткуванням землі (фіскальний кадастр); 2) справи, які торкалися юридичного закріплення меж земельної власності (межування – в дореволюційній літературі, або кадастр, що забезпечує систему реєстрації прав – у сучасному розумінні); 3) справи щодо поділу і перерозподілу землеволодінь, підготовки земельних ділянок для нового будівництва або іншого освоєння; 4) справи стосовно визначення і встановлення прав на нерухоме майно.

Усі вищезазначені групи земельних справ, уже в ті часи, прагнули об'єднати в єдину систему, але відсутність на той час технічних можливостей робило це завдання майже нездійснюваним. Землевпорядні роботи, як у той час, так і зараз, вимагали довготривалих узгоджень між землевласниками, тому це стало причиною, через яку в багатьох державах землевпорядні установи були відокремлені від систем фіскального і юридичного кадастру.

Ключовим моментом у розвитку сучасної кадастрової системи з'явилося встановлення Французького кадастру, введеного Наполеоном у 1807 році. На той час кадастрові записи містили: номери ділянок, їхню площу, умови використання тощо. Важливо зауважити, що французький кадастр ґрунтувався на кадастрових планах, які вироблялися систематично для кожного округу.

Таким чином, впродовж XIX ст. більшість країн континентальної Європи встановили аналогічні кадастрові системи, за винятком Англії та її колоній, які створили свої системи обліку нерухомості.

Список використаних джерел:

1. Харрісон Г. Оцінка нерухомості: навч. посіб. / перекл. з англ. К., 1994. 231с.