

4. Бутинець Ф.Ф., Жиглей І.В. Облік зовнішньоекономічної діяльності: Підручник / За ред. проф. Ф.Ф. Бутинця. - Вид. 3-тє, доп. і перероб. Житомир. 2006. - 388с.
5. Волкова І. Облік експортних операцій в сучасних умовах господарювання [Текст] / І.Волкова, І. Гірчук // Економічний аналіз. – 2010. – Випуск 6. – С. 197 – 199.
6. Циган Р.М. Особливості обліку експортних операцій вітчизняних підприємств [Текст] / Р.М. Циган // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. – 2009. – № 1. – С. 282 – 288.
7. П(С)БО №15 «Дохід», затв. Наказом Міністерства фінансів України від 29.11.99р. №290.
8. Коблянська Г. Методологія обліку і фінансової звітності експортних операцій / Г. Коблянська // Бухгалтерський облік і аудит – 2008. – Випуск 65 – С. 4– 14.
9. Лукінова О. Експортні операції // Зовнішньоекономічна діяльність: Методичний посібник 2004. - №10. - с.70-75.
10. ЕС и Украина объединили системы учета экспорта-импорта. [Электронный ресурс] // - Режим доступа: <http://oga.pp.net.ua/news/> 2008-03-20-347
11. Экспорт товаров: признание налоговых доходов. [Электронный ресурс] // - Режим доступа: <http://bondareva.com.ua/index.php>.

Рассмотрен учет экспортных операций согласно с действующим законодательством и обоснование теоретических и практических аспектов бухгалтерского и налогового учета на предприятии, что может способствовать оптимальной и результативной его деятельности.

The presented consideration of account of export operations in obedience to a current legislation and ground of theoretical and practical aspects of book-keeping and tax account is on an enterprise which can be instrumental in his optimum and effective activity.

Рецензент: д.е.н., професор, Л. І. Михайлова
Дата надходження до редакції: 28.03.2012 р.

УДК 342.9

СТАНОВЛЕННЯ, РОЗВИТОК ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ КАДАСТРОВО РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ У НІМЕЧЧИНІ, ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Д. Д. Іваненко, асистент, Сумський національний аграрний університет

У статті розглядаються організаційно-правові аспекти зародження, становлення та функціонування кадастрово-реєстраційної системи у ФРН

Ключові слова: земельна ділянка, кадастр, Поземельна книга, реєстр, Цивільне уложення.

На даний момент, у ході наукових дискусій, значна увага приділяється питанню запровадження досвіду зарубіжних країн щодо створення кадастрово-реєстраційної системи в Україні. Враховуючи схожість вітчизняної та німецької правових систем, вважається доцільним, об'єктом дослідження обрати кадастр та систему державної реєстрації прав на нерухоме майно Німеччини, яка має одну із довершених систем реєстрації у світі.

Доведеним є факт що добре працююча система безпеки землеволодінь є дуже важливою для розвинутого суспільства. Наслідки погано підтримуваної або досі не існуючої системи реєстрації землі може бути продемонстровано на досвіді нових земель Німеччини після об'єднання – інвестиції в землю та будівлі були важкими або неможливими до встановлення системи реєстрації землі як на заході держави до повторного створення системи реєстрації.

Єдина німецька система реєстрації складається із: системи реєстрації та кадастру, що ведуться різними організаціями. Дана система

пройшла довгий шлях становлення, розвиваючись паралельно державності. На початку XIX ст. «Священна римська імперія німецької нації» лише формально являла собою єдину державу, складалась, включаючи до себе крім безпосередніх володінь імператора 7 курфюршеств, 300 володінь імператорських князів, абатів, єпископів, територій вільних міст формально залежних від імператорів [2;124]. Тому форми реєстрації прав на землю були різноманітними та численними.

У 1806 році після створення Рейнського союзу Наполеоном Бонапартом в окупованих районах лівобережжя Рейну почали створюватись кадастрові системи з метою оподаткування земель. Наприклад, 1876 р. було повністю сформовано кадастр у Пруссії. При цьому ідея використання карт та записів для подальших операцій уряду було втілено у кадастрових системах [4;158]. Основи сучасної правової системи Німеччини були закладені після створення у 1867 р. Північно-Німецького союзу держав й утворення на їх базі 1871 р. Німецької імперії. У даній системі фундаментальне місце займає Німецьке ци-

вільне уложення (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB – надалі – Цивільне уложення) [16] прийняте і затверджене рейхстагом 1896 р. Цивільне уложення є результатом підготовчої роботи, проведеної німецькими фахівцями з цивільного права, яка тривала більше 20 років. Вони зуміли поєднати традиційну побудову цивільно-правових інститутів, яка характерна для німецької правової школи, з потребами капіталістичного розвитку кінця XIX ст.

З 1 січня 1900 року Цивільне уложення набрало юридичної сили по всій території імперії. У зв'язку з цим було створено систему реєстрації прав на землю – Grundbuch (з німецької – Поземельна книга) на основі Положення про порядок ведення Поземельних книг (Grundbuchordnung, GBO – надалі – Положення) [18]. Дана система містить всі права власності та інші права на землю та споруди [1;338]. Опис земельних ділянок (ідентифікація ділянок та кадастрових карт) стало офіційним та юридично значимим фактом. Надалі кадастр розвивався від системи оподаткування земель до реєстру гарантій прав землеволодіння.

16 жовтня 1934 року було прийнято Закон про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню (Bewertungsgesetz – BewG). Результати офіційної оцінки землі почали заноситись до кадастру (наприклад, оподаткування ріллі проводиться згідно балу бонітування ґрунту). Мета – справедливий розподіл податкового навантаження залежно від якості ґрунту. Це був перший крок у напрямі багаточисельного кадастру [14].

У 70 – 80 рр. XX ст. у Західних землях Республіки почали створювати автоматизований реєстр власності (ALB) та автоматизовану кадастрову карту (ALK). У 1971 році робоча група із представників федеральних земель надає пропозиції для автоматизації обох реєстрів. Перший розпочатий проект – автоматизований кадастр (Automatisiertes Liegenschaftsbuch – ALB), котрий було задумано як Standard database management system (DBMS – стандарт управління бази даних). Другий проект розпочато у 1976 році – автоматизована кадастрова карта (Automatisierte Liegenschaftskarte – ALK).

Ці два проекти проведено окремо та було пов'язано з тим, щоб дані структури ефективно пов'язували атрибути й геометричні дані, як у сучасних ГІС (географічна інформаційна система) що не були доступними на той час. Сьогодні обидві системи у сукупності утворюють комплексну LIS-систему (LIS – Land Information System – система інформації про землю), що включає до себе цілий комплекс процедур та адміністративних процесів для отримання й оновлення інформації про земельні ресурси у мультикористувацькому, міжвідомчому оточенні.

Дана система характеризується суворим розподілом користувачів системи управління базами даних через стандартний інтерфейс або

формат передачі даних EDBS (Einheitliche Datenbankschnittstelle – Єдиний інтерфейс бази даних) [7;68-69].

За три десятиліття було цифровано всі аналогові карти та реєстраційні записи. Обидва цифрові кадастри зберігаються в окремих комп'ютерних системах (кадастр ведеться комп'ютерними системами 16 федеральних земель).

З 1997 року Робоча група топографічних управлінь Земель Федеративної Республіки Німеччина (der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland, AdV) розробляє модель комплексної кадастрової інформаційної системи ALKIS®. Її особливість – містить геопросторову інформацію про об'єкти нерухомості, поєднує кадастр нерухомості та реєстр прав на землю.

Отже, сьогодні у ФРН нерухомість (земельні ділянки та будівлі) задокументована, представлена та описана у національному кадастрі нерухомості як публічному реєстрі, яким керують землепорядні та кадастрові органи. Дана система є високотехнологічною та забезпечує безпеку землеволодіння.

На сьогодні, законодавство Німеччини у галузі землеволодіння існує у матеріальній (Німецьке Цивільне Уложення) та формальній частинах (Положення про порядок ведення Поземельних книг).

Матеріальне право містить у собі норми для зміни прав на землі ділянки, регулює купівлю-продаж ділянок та взаємовідносин осіб та особи і землі. Матеріальне право є частиною приватного права Німеччини – Цивільне Уложення. Цивільне уложення як центральна кодифікація німецького загального приватного права регулює найважливіші юридичні відносини між приватними особами. Разом з додатковими законами (наприклад, Закон про кондомініум, Закон про договір страхування, Закон пожиттєвого партнерства) воно утворює загальне приватне право.

Формальне право містить норми щодо реєстрації земельних ділянок, відомчі вказівки та правила як реєструвати різноманітні форми землеволодіння згідно з Положенням про порядок ведення Поземельних книг. Згідно з § 3 Положення кожна земельна ділянка у Поземельній книзі отримує особливе місце. Розділ Поземельної книги для нерухомості необхідно сприймати у якості земельної ділянки згідно з Цивільним уложенням. Також Положення регулює зміст Поземельної книги, повноваження судових службовців та керівників Поземельної книги, як формальний закон описує правові наслідки реєстрації та анулювання, встановлення прав на земельну ділянку.

Загалом у німецькому законодавстві відомі дві легальні дефініції земельного наділу: а) земе-

льний наділ у кадастрово-технічному розумінні являє собою обмежену частину земної поверхні, відокремлену від сусідніх ділянок межовими знаками, якому в установленому порядку державним кадастровим органом присвоєно унікальний номер (кадастровий номер); б) земельним наділом, у правовому розумінні, визнається окремий земельний наділ, що зареєстрований у якості такого у Поземельній книзі.

Відмінності між наведеними вище визначеннями виявляються у наступному: у Німеччині земельний кадастр виступає як необхідна основа для Поземельної книги (реєстр прав). Права на земельний наділ може бути зареєстровано тільки після того, як земельній ділянці в результаті змін в натурі було присвоєно кадастровий номер. Таким чином, земельний кадастр у Німеччині виступає як складова частина Поземельної книги, тому при наступній реєстрації правових змін по відношенню до об'єкта нерухомості власнику не потрібно знову надавати план земельної ділянки [3;44].

У випадку, якщо площа кордонів земельного наділу змінюються у процесі межування (наприклад, власник розділяє земельний наділ на два самостійні наділи або продає декілька квадратних метрів наділу своєму сусіду), то результати кадастрових робіт в натурі фіксуються землеупорядниками у спеціальному відомчому документі — Акт про зміни кордонів земельного наділу. Тут вказуються вихідні та нові кадастрові дані, що характеризують технічні параметри земельної ділянки. Даний акт є підставою для внесення відповідних змін у Поземельну книгу.

Земельна ділянка у правовому розумінні являє собою об'єкт нерухомості визначений кадастровими номерами, позначений поточним номером у інвентаризованому описі формулярі Поземельної книги. Але німецьке право передбачає також можливість декількох земельних ділянок, позначених різними кадастровими номерами, під одним поточним номером в інвентаризаційному описі формуляра Поземельної книги. Наслідком такої реєстрації є те, що декілька самостійних у кадастрово-технічному розумінні земельних ділянок, що належать одному власнику, юридично будуть розглядатися як один об'єкт нерухомості (абз. 1 § 890 Цивільного уложення).

У відповідності з німецьким законодавством, будь-яка угода, змістом якої є відчуження прав на нерухоме майно, вимагає нотаріального посвідчення (§ 313, 873, 925 Цивільного уложення). У зв'язку з цим діяльність відомства поземельної книги сконцентрована, в основному, на перевірці відповідності вимогам законодавства процедурних (формальних) елементів здійснення угод (§ 19 Цивільного уложення). Мова йде про контроль за належним оформленням угод, перевірці відповідності зареєстрованих раніше та заявлених прав, наявності всіх необхідних узгоджень та до-

зволів від власників прав та компетентних органів. Ці документи повинні бути або оформлені як офіційні листи, завірені печаткою та підписом посадової особи, або завірені нотаріально (§ 29 Цивільного уложення).

Законодавство Німеччини покладає на нотаріуса обов'язок готувати проекти договорів, пояснювати сторонам зміст угоди, інформувати їх про правові наслідки, встановлювати відповідність волі сторін положенням, закріплених у договорі §§ 20–24 BNotO (Bundesnotarordnung — Положення про Федеральну нотаріальну Палату) [15]. При цьому нотаріус повинен, подібно судді, діяти незалежно по відношенню до кожної сторони та керуватися лише чинним законодавством. У таких умовах створюються сприятливі передумови для забезпечення надійних правових гарантій учасників угод з нерухомістю та ефективної роботи органу з реєстрації прав [3;45–47].

Перш за все це стосується ситуації, коли є сумніви щодо правомірності поданих на реєстрацію документів. У відповідності з § 18 Положення, обов'язком реєстратора є: 1) повідомити заявнику всі причини, які, на його думку, перешкоджають проведенню реєстрації та дозволяють сумніватися у правомірності угоди; 2) вказати на дії, які необхідно прийняти, з тим щоб усунути сумніви, які виникли. У випадку неусунення перешкод, що перешкоджають державній реєстрації, протягом певного часу, реєстратор зобов'язаний відмовити заявнику у реєстрації. Але можливість зупинення державної реєстрації за заявою правовласника, у німецькому праві відсутня. Всі подані до управління Поземельної книги заяви повинні бути виконані. Правовласник має право відкликати свою заяву та подати її у загальному порядку пізніше.

При розгляді даного питання слід відрізнити правові наслідки попереднього та остаточного реєстраційного запису за німецьким законодавством (п. 6 ст. 12 Закона, § 883 Цивільного уложення). У німецькій реєстраційній системі даний запис окрім інформаційної, виконує також правохоронну функцію. Вона полягає у тому, що після реєстрації попереднього запису які-небудь наступні зміни у Поземельну книгу можуть бути внесені лише з дозволу правовласника, на користь якого встановлено запис (§ 888 Цивільного уложення).

§ 71 Положення встановлює можливість оскарження дій реєстраційних органів до суду. При цьому німецьке законодавство, конкретизуючи процедуру оскарження, вказує, що скарга правовласника розглядається судом у порядку внутрішньовідомчого контролю без запрошення зацікавлених сторін. Рішення суду першої інстанції може бути оскаржено в окружному суді. У даному випадку захист інтересів учасників угоди здійснюється безпосередньо нотаріусом, який посвідчив договір, так як у відповідності із законом на нього

покладено обов'язок супроводжувати реєстраційні дії від імені сторін [3;48].

Управління реєстрації земель є частиною системи правосуддя у 16 федеральних землях. Здійснення правосуддя земельними реєстраційними управліннями, зовнішня форма земельного реєстру встановлюється та підтримується Положеннями та додатковими розпорядженнями Федерального міністра юстиції землі. Правила устрою та організації земельного реєстру видаються Федеральним міністром юстиції. Реєстрація земельних ділянок є складовим компонентом місцевих судів (Grundbuchamt - управління при окружному суді, що є судом першої інстанції в Німеччині уповноважене для ведення Поземельної книги) Федерального міністерства Юстиції [8;13].

Суди першої інстанції, як земельні управління, несуть відповідальність за земельні ділянки розташовані на території діяльності даного суду.

Фоліант Поземельної книги має структуру, описану наступним чином:

1. Титульна сторінка:

- назва окружного суду;
- округ Поземельної книги;
- номер фоліо;
- відмітка про відкриття та закриття опису.

- при спадкових правах забудови ставиться відмітка у лапках "Спадкова книга ділянки під забудову"; при кондомініумі слово "Квартирна Поземельна книга", або "Часткова Поземельна книга власності", або "Квартирна книга спадкування ділянки під забудову".

2. Інвентаризаційний опис:

- демонструє земельні ділянки під кадастровими номерами;
- кадастрова карта розподілена на частини кордонами;
- описує права (сервітути) щодо земельних ділянок;
- реєструє записи: "Запас", "Приписування" (виникає внаслідок поділу або об'єднання земельних ділянок) "Амортизаційні відрахування" (виникає внаслідок передачі земельної ділянки (її частини) до розділу Поземельної книги для однієї нерухомості).

3. Частина I - власник:

- ПІБ власника землі;
- підстава реєстрації (наприклад, купівля-продаж, спадкування, судові рішення, результат аукціону).

4. Частина II - особисті сервітути:

- обтяження та обмеження на земельну ділянку, за виключенням заставних прав, що вносяться до частини III Поземельної книги;
- обтяження: сервітути згідно §§ 1018 і на наступних сторінках Цивільного уложення (особисті сервітути, речові право користування чужими речами тощо), право довгострокового користування квартирою та речове право користування нежит-

ловим приміщенням, поземельні податки, узуркут, право переважної купівлі, попередній запис про майбутній перехід права власності на земельну ділянку, спадкове право забудови;

- обмеження: відмітка у кадастрі про субституцію при спадкуванні; відмітка виконавця заповіту; продаж нерухомого майна на публічному аукціоні в порядку примусового виконання судового рішення та відмітка про примусове управління; відмітка про неплатоспроможність; відмітки про санацію та про розподіл; положення адміністрації та регулювання використання при загальній дольовій власності.

5. Частина V: дана частина існує для запису іпотек, іпотечних боргів та боргових рент, включаючи віднесені до цих прав попередні записи, протиріччя та зміни [21].

У Поземельній книзі реєструються усі права на земельну ділянку. Для кожного з цих прав заводиться окремий лист Поземельної книги. Для різних земельних ділянок, що належать одній фізичній особі, може бути заведений один загальний "персональний лист" поземельної книги. Відповідно до німецьких законів внесення запису в поземельну книгу є необхідною умовою будь-якого набуття прав на земельну ділянку або інших конституційних прав, прирівняних до них. Якщо, у винятковому випадку, стався перехід власності без здійснення запису, то в Поземельну книгу має бути внесена додатковий запис, що коригує.

Усі записи в Поземельній книзі сприймаються як юридично правильні та користуються публічною довірою. Поземельна книга в Німеччині містить опис правових умов законного володіння земельними ділянками. До цієї інформації відносяться, передусім, дані про власників, їх права, обтяження й осіб, що мають претензії.

У Поземельну книгу, на відміну від кадастру нерухомості, заносяться не всі земельні ділянки. Наприклад, державні земельні ділянки, якщо вони не знаходяться в обороті, землі комун, церковних громад, монастирів і громадських шляхів залізничного сполучення.

Реєструються тільки необхідні до занесення права і ті лише на основі заяви, а не за ініціативою самого Управління. Зміна права набуває сили з моменту його занесення в Поземельну книгу, адже вона є перманентно-актуальним документом. У неї заносяться: зміст договору про купівлю-продаж, дані вимірів земельної ділянки (дані кадастру, позначення, площа (га), реальне землекористування).

Основними правами на земельну ділянку є: власність, спільна власність, спадкове право на забудову, послуга (наприклад, право прокладання шляхів, право проходу, право комунікацій), користування (право отримувати користь від земельної ділянки, не будучи її власником), іпотека (право поруки земельної ділянки, одержувач кре-

диту поручається земельною ділянкою перед кредитором за невивплату грошей), переважне право купівлі, право продажу, квартирна власність (складається з двох взаємопов'язаних прав: власності на квартиру і спільної власності на загальну земельну ділянку).

Активний запис або як ще називають домінуючий запис, у Німеччині є заявою до інвентаризаційного опису Поземельної книги. Такий запис вказує на право, від чого земельна ділянка користується підвищенням захистом, але запис не користується суспільною довірою [13;193]. При цьому, згідно з § 9 Положення, він використовується тільки щодо суб'єктивно-речових прав на земельні ділянки, а згідно з § 96 Цивільного уложення такими є:

- сервітути (§ 1018 Цивільного уложення);
- право переважної купівлі, якщо про це вказувалось на користь відповідного власника іншої земельної ділянки (згідно речового права переважної купівлі §§ 1094 п. 2, 1103 Розділ 1 Цивільного уложення);
- поземельний податок, якщо він встановлювався на користь відповідного власника іншої земельної ділянки (§§ 1105 п. 2, 1110 Цивільного уложення);
- плата за надбудову та плата за прохід по чужому володінню (§ 914 пункт 3, § 917 пункт 2 Цивільного уложення) при умові, якщо їх розмір врегульовано відповідно до договору;
- та спадковий процент за кредит на будівництво § 9 пункт 2 ErbbauRG (Gesetz über das Erbbaurecht – Закон про спадкове право забудови).

Активна відмітка, по-суті, є лише "об'ява", "меморандум"; тільки її запис має вирішальне значення для змісту та складу суб'єктивно-речових прав у другому відділі у розділі Поземельної книги (розділ для нерухомості обтяженої земельної ділянки).

Запис активної відмітки відбувається згідно з § 9 абз. 1 Положення тільки при запиті. Це не вимагає спеціальної форми [6;526]. Мито визначається згідно § 67 абз. 1 п. 3 KostO (Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit – Закон про судові витрати у справах добровільної юрисдикції) [17]. Тобто реєстрація прав на землю та нерухомість здійснюється в межах справ добровільної юрисдикції в рамках цивільного процесу.

Активна відмітка може вноситься тільки якщо суб'єктивно-речове право, на яке він посилається, вже зареєстрована у розділі Поземельної книги для однієї нерухомості обтяженого земельного наділу або вноситься одночасно з ним. Уповноважені на заяву власник домінуючої ділянки та кожний, хто у відповідності з § 876 Цивільного уложення повинен був погодитись з економічною уцінкою та сторнуванням (термін що означає такий зворотній книговий запис, що використову-

ється з метою виправлення помилки у зробленому записі) права [9;172]. Останнє регулярно укладає іпотекодержатель та змінює факт, при необхідності тільки опосередковано зацікавлені особи.

Після внесення активної відмітки у розділі Поземельної книги для однієї нерухомості домінуючої земельної ділянки, а саме в інвентаризаційних колонках 1, 3 до 6 у відповідності з § 9 п. 3 Положення, офіційна вказівка на дану реєстрацію у другому відділі розділу Поземельної книги для однієї нерухомості домінуючої земельної ділянки доповнює. Там представляються тепер як суб'єктивно-речові права (обтяження), так і вказівки на активні відмітки (10 GBV Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung – Постанова для введення Положення про земельний кадастр) [19]. Якщо суб'єктивно-речові права скасовуються або змінюються за змістом, активна відмітка, а також вказівки на неї, скасовуються або змінюються офіційно (§9 абз. 2 Положення). Виправлення даного типу є безкоштовними [5;170].

Організація і ведення земельного кадастру у федеральних землях Німеччини здійснюється по-різному. Наприклад, у федеральній землі Гессен земельні справи веде Міністерство економіки, транспорту і розвитку території в м. Вісбаден. У його веденні знаходиться Геодезичне управління землі Гессен, яке керує діяльністю установ геодезії і топографічної зйомки на всій території федеральної землі, а також контролює й організовує діяльність 26 головних управлінь по регіональному розвитку, кадастру й землеустрою.

У федеральній землі Саксонія питання земельного кадастру знаходяться у веденні Міністерства внутрішніх справ і Земельного геодезичного управління, які контролюють діяльність 18 державних установ геодезії і землеустрою, а також міських установ геодезії, державних ліцензованих землемірів. У ряді інших земель Німеччини питання управління земельними ресурсами й ведення земельного кадастру вирішують Міністерство фінансів, Міністерство економічного розвитку та ін. [12].

Кадастр нерухомості містить повну інформацію про нерухомість на усій території: геометричну (геодезичну) і семантичну інформацію про земельні ділянки і будівлі. Дані, наявні як в кадастрі нерухомості, як і в Поземельній книзі, повинні знаходитися в повній відповідності. Разом з традиційним призначенням публічного реєстру, дані кадастру нерухомості є основою для земельних інформаційних систем, що представляють важливість для територіального планування, адміністративного управління і економіки.

Кадастр нерухомості утворює базисну інформаційну систему для усіх даних, які пов'язані із земельною ділянкою:

1. Публічний реєстр земельних ділянок для юридичних правовідносин (Поземельна книга).

2. Свідоцтво результатів якості землекористування для сільськогосподарських площ (родючість землі, якість ріллі тощо) і дані про реальне землекористування забудованих територій (транспортні площі, зелені насадження тощо).

3. Сприяє при визначенні тригонометричних і висотних пунктів.

4. Надає інформацію фінансовому управлінню для оподаткування.

5. Поставляє й обробляє карти для будівництва (планування територій), екології, захисту природи.

6. Видає громадянам довідки й документи про його землеволодіння, наприклад, плани розташування ділянки, дані про межі тощо.

Кадастр нерухомості складається з трьох частин: книги кадастру нерухомості (описовій частині), кадастрової карти (графічного відображення земельних ділянок) і результатів геодезичних вимірів.

На карту об'єктів нерухомості (ALK) наносяться групи об'єктів й окремі об'єкти. На ній відображаються:

точкові об'єкти (геодезичні пункти, межові знаки, геодезичні знаки на будівлях, топографічні пункти);

лінійні об'єкти: межі наділів і земельних ділянок, лінії меж будівель, межі видів використання, "червоні" лінії, межі територіальних утворень, сільський населений пункт (місто), община і т. д.);

площадкові об'єкти (земельні ділянки, будівлі);

написи (номера ділянок, будинків, назви вулиць, водних об'єктів, межові смуги і т. д.) [10;117].

Автоматизована книга (Поземельна книга) і карта кадастру нерухомості пов'язані між собою за допомогою номера і координат ділянки. Кадастр на основі кадастрової зйомки, показує розподіл землі у вигляді ділянок та містить інформацію про де-факто статус майна (розташування, розмір, використання и т.д.). Поземельна книга описує частини кадастру. Внаслідок цього обидві системи у комбінації є спроможними надати загальне уявлення про юридичний та фактичний стан землеволодіння. Обидва реєстри повинні постійно оновлюватися и приводитись у відповідність один з одним.

У веденні та оновленні кадастру, існує ряд правових, технічних та оперативних питань, що повинні бути вирішені у відповідності та з потребами и проблемами кожної юрисдикції.

Кадастр є доступним для широкого загалу у відповідності з правами захисту особистих інтересів. По відношенню до людей інформація може бути надана для тих користувачів, які мають особливий інтерес, наприклад при купівлі ділянки. Неперсофікована інформація є доступною для широкого загалу без обмежень. Користувачі кадастру повинні сплачувати послуги, запропоно-

вані кадастровими агенціями. Надання інформації із системи базується на основі повернення витрат.

Останніми роками відбувається об'єднання земельного кадастру та Поземельної книги в одну базу даних – ALKIS®. ALKIS® є частиною еталонної моделі AAA Робочого Комітету AdV, яка буде зберігати геобазисні дані кадастру нерухомості в майбутньому. При цьому злиття карти нерухомості і Поземельної книги буде реалізовано на основі схеми базових даних, що застосовуються до усіх геобазисних даних.

Повне поняття моделі AAA є орієнтованим на майбутні дії, що беруть до уваги бажання й вимоги клієнтів ГІС-систем. Після запровадження системи, ефективного використання та подальший розвиток усіх геобазисних даних федерацій, згідно із стандартизованими структурами ІТ, буде доступним. На сьогодні ALKIS® знаходиться у стадії тестування.

По-суті, вказана система приймає функції "Поземельної книги" і баз даних "карти нерухомості", що використовуються до теперішнього часу. Найбільша перевага даного процесу - злиттям вказаних баз даних. У майбутньому, продовження баз даних від надання результатів польових робіт до оновлення даних у системі, забезпечення численних оновлених витягів може бути здійснено без будь-якого переписування даних.

Численні, взаємопов'язані користувачі геобазисних даних від кадастру нерухомості зможуть отримати стандартизовану модель даних, яка буде уніфікованою для всієї Федеральної Республіки Німеччина, і яка буде сумісна з інших геобазисними даними.

Процес злиття систем здійснюється у декілька етапів.

Перший етап: обмін даними електронним шляхом (за умови, що Поземельна книга і кадастр нерухомості ведуться в електронній формі).

Другий етап: технічна інтеграція за допомогою єдиної бази даних. При цьому розподіл організаційних функцій між Управлінням земельного кадастру і Поземельним управлінням залишається. Поземельне управління веде розділи I – III Поземельної книги, а Управління земельного кадастру складає перелік геодезичної інформації.

Третій етап: повна інтеграція під керівництвом однієї (нового) установи. На завершальному етапі планується створити єдину земельно-інформаційну службу Німеччини, що відповідає загальним прагненням більшості західноєвропейських держав.

Таким чином, кадастрово-реєстраційна система Німеччини рухається «в ногу» з рівнем розвитку науки і техніки. Вона реально відображає потреби суспільства у різних сферах – планування розвитку територій, захист навколишнього се-

редовища, економічне планування, є базисом для нарахування податкових платежів тощо.

У той же час, прагнення до вдосконалення законодавства і встановлення стабільної та ефективної ринкової економіки в Україні викликає необхідність проведення змін у правовідносинах з нерухомим майном і ставить перед законодавцем, юридичною доктриною необхідність вирішення численних і раніше невідомих проблем, серед яких одне з перших місць займає пробле-

ма вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Запропоновані зарубіжною юридичною наукою рішення з оптимізації процесу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, процедур передачі речових прав на нерухоме майно стануть ще ефективнішими, якщо вони будуть враховані на практиці, при вдосконаленні законодавства у сфері реєстрації прав на нерухоме майно.

Список використаної літератури:

1. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. – М.: Статут, 2004. – 589 с.
2. Жидкова О.А., Крашенинникова Н.А. История государства и права зарубежных стран. Часть 2. – М.: ИНФРА-М, 1999. – 712 с.
3. Кузнецов А.В., Герман Г., Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной реєстрації прав на недвижимость // Юридический мир. – 2000. – № 1. – С. 42 – 49.
4. Пушкарева В. История финансовой мысли и политики налогов. – М.: ИНФРА-М, 1996. – 192 с.
5. Demharter, Johann. – Grundbuchordnung mit dem Text der Grundbuchverfügung und weiterer Vorschriften. – München: C.H. Beck, 2005. – 1346 с.
6. Hartmut Schöner, Kurt Stöber Grundbuchrecht, Volume 4. München: C.H. Beck, 2004. – 1915 с.
7. Ian Masser, Massimo Craglia, Heather Campbell GIS diffusion The Adoption and Use of Geographical Information Systems in Local Government in Europe. – London: Taylor & Francis, 1996. – 245 с.
8. John Manthorpe Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation Part 1 of 2. London: 32 Lincoln's Inn Fields LONDON WC2A 3PH, 2000. – 222 с.
9. Manfred Bengel, Franz Simmerding: Grundbuch, Grundstück, Grenze. Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen. 5., erw. Aufl. Neuwid: Luchterhand, 2000. – 558 с.
10. Michael Wendler, Bernd Tremml, Bernard Buecker Key aspects of German business law: a practical manual. - New York: Springer-Verlag, 2008. - 522 с.
11. Matthias Koban Real estate map: <http://www.advonline.de/icc/exteng/broker.jsp?uMen=8f01019a-8c61-b111-a3b21718a438ad1b>.
12. The "Cadastral Template" developed by Prof. Ian Williamson, Dr. Abbas Rajabifard, and D. Steudler, supported by Prof. S. Enemark [Електронний Ресурс] <http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/de.html>.
13. Wolfgang Brehm, Christian Berger: Sachenrecht. Tübingen: Mohr Siebeck, 2006. – 561с.
14. Bewertungsgesetz (BewG) – Закон про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню у Німеччині [Електронний ресурс] <http://www.gesetzeiminternet.de/bewg/BJNR010350934.html>.
15. Bundesnotarordnung (BNotO) – Положення про Федеральну нотаріальну Палату [Електронний ресурс] <http://www.gesetze-im-internet.de/bnoto/BJNR001910937.html>
16. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Німецьке Цивільне Уложення [Електронний ресурс] <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>.
17. Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (KostO) - Закон про судові витрати у справах добровільної юрисдикції [Електронний ресурс] <http://www.gesetzeiminternet.de/kosto/index.html>.
18. Grundbuchordnung (GBO) – Положення про порядок ведення Поземельних книг [Електронний ресурс] <http://www.gesetze-im-internet.de/gbo/indx.html>.
19. Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (GBV) - Постанова для введення Положення про земельний кадастр [Електронний ресурс] <http://www.gesetze-im-internet.de/gbvfg/index.html>.
20. Поземельна книга [Електронний ресурс] <http://www.grundbuch.de>.

Рецензент: д.е.н., професор, М. О. Соколов

Дата надходження до редакції: 28.03.2012 р.