

К.А. Метешкин, М.А. Кухар

Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова, Украина

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМИНИСТРИРОВАНИЯ В УКРАИНЕ И ЕВРОПЕЙСКОМ СОЮЗЕ

Проведен сравнительный анализ земельного администрирования в Украине и за рубежом. Выявлены недостатки земельного администрирования в Украине. Предложена обобщенная схема системы администрирования недвижимости в Украине, необходимо реализовать на основе интеллектуальных информационных технологий.

Ключевые слова: *земельное администрирование, землеустройство, Интеллектуальные информационные технологии, земельные отношения, математические модели.*

Введение

Истоки регулирования земельных отношений уходят в глубину веков, и все это время они эволюционируют с развитием современной цивилизации. В настоящее время, развитие земельных отношений подвержено влиянию множеству факторов, как субъективных, так и объективных. Сложность земельных отношений и их многообразии регулируется земельным законодательством Украины, схема которого приведенной на рис. 1, где показана взаимосвязь Конституции Украины [1] с Земельным кодексом [2] и другими законами. К сожалению, законы Украины про землеустройство слабо связаны между собой и имеют ряд недостатков, что приводит к снижению эффективности управления земельными ресурсами и недвижимостью.

Кроме того, законы не предусматривают эффективного использования современных ИТ-технологий. Эти факты обуславливают актуальность научного обоснования создания эффективной системы администрирования земельными ресурсами с использованием интеллектуальных информационных технологий.

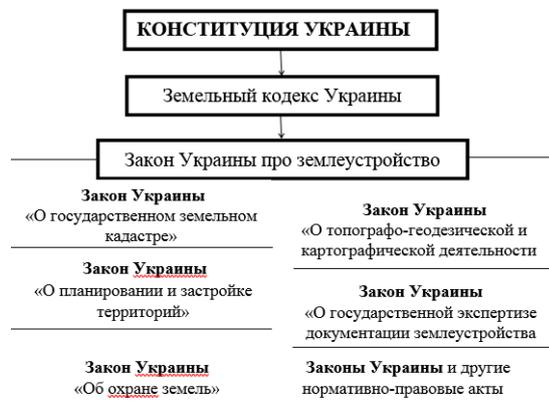


Рис. 1. Схема взаимосвязей законов о землеустройстве

Целью настоящей статьи является выявление возможности построения на базе интеллектуальных информационных технологий системы земельного администрирования в Украине.

Землеустройство в Украине и мире

Законом Украины о «О землеустройстве» [3] определены основные задачи, которые могут лечь в основу создания современных систем поддержки принятия решений, в том числе и в процессе земельного администрирования.

Задачи землеустройства.

1. Реализация политики государства по научно обоснованному перераспределению земель, формирования рациональной системы землепользования и землевладения с устранением недостатков в расположении земель, создания экологически устойчивых ландшафтов и агросистем;

2. Информационное обеспечение правового, экономического, экологического и градостроительного механизма регулирования земельных отношений на национальном, региональном, локальном, хозяйственном уровнях путем разработки предложений по установлению особого режима и условий использования земель;

3. Установление на местности границ административно-территориальных образований, территорий с особым природоохранным, рекреационным и заповедным режимами, границ земельных участков собственников и землепользователей;

4. Осуществление мероприятий по прогнозированию, планированию, организации рационального использования и охраны земель на национальном, региональном, локальном и хозяйственном уровнях;

5. Организация территорий сельскохозяйственных предприятий с созданием

пространственных условий, обеспечивающих эколого-экономическую оптимизацию использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, внедрение прогрессивных форм организации управления землепользованием, совершенствование соотношения и размещения земельных угодий, системы севооборотов, сенокосо- и пастбищеоборотов;

6. Разработка системы мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, восстановлению и повышению плодородия почв, рекультивации нарушенных земель и землеванию малопродуктивных угодий, защиты земель от эрозии, подтопления, иссушения, оползней, вторичного засоления и заболачивания, уплотнения, загрязнения промышленными отходами и химическими веществами и других видов деградации, по консервации деградированных и малопродуктивных земель, предупреждению других негативных явлений;

7. Организация территорий несельскохозяйственных предприятий, организаций и учреждений с целью создания условий эффективного землепользования и ограничений и обременений в использовании земель [3].

Анализ зарубежной и отечественной литературы показывает, что имеется различие в терминологии в сфере землеустройства. Это обусловлено различными путями становления земельных отношений в разных государствах Европы и мира. Кроме того, отсутствуют аналоги слово «землеустройство». Наше понимание и определение «землеустройства», как системы мероприятий по организации рационального использования и охраны земли, в отличие от большинства зарубежных стран отсутствует, несмотря на то, что все землеустроительные действия имеют место, называясь по-разному.

Его переводят иностранные авторы не однозначно. В английском языке как «Land Use Planning» - планирование использования земель [9]; «Land Managment» - земельное управление [10]; «Land Survevy» - межевание, земельная съемка, хотя специалисты под всеми этими терминами понимают конкретные землеустроительные действия [10]. Близкими, но не равнозначными аналогами землеустройства во французском языке являются слова «Amanagment Foncier», в немецком языке - «die Flurbereinigung» [4].

Землеустроительные действия в Западной Европе, США и Канаде исторически были связаны с земельным кадастром. Это было обусловлено следующими причинами:

– данные земельного кадастра использовались при разделе, переделе, объединении земельных

участков в ходе земельных сделок, на их основе выдавались документы, удостоверяющие право земельной собственности (пользования);

– земельно-кадастровые сведения применялись органами власти различного уровня для принятия управленческих решений в области землепользования (планирования использования земель, контроля земельного обустройства и т.п.);

– на основе земельного кадастра осуществлялись учет и оценка не только земельных участков, которые считались недвижимостью, но и других объектов недвижимого имущества, связанных с землей (зданий, инженерных сооружений и т.д.), которые давали информационную основу для налогообложения;

– материалы земельного кадастра служили землевладельцам инструментом, дававшим возможность обслуживать их земельную собственность в комплексе: координировать строительство различных объектов (зданий и сооружений, дорог, систем водоснабжения и канализации, рекреационных и торговых центров), осуществлять земельные сделки, согласовывать использование своих земель с общественными интересами [5].

Путь развития землеустройства в Украине

Различное понимание семантики термина «землеустройство», а также необходимость создания современных кадастров – геоинформационных систем привели к идеи создания систем регулирования земельных отношений и управления использованием земельных ресурсов - «land administration».

Тенденции развития земельных отношений в мировой практике показывают, что им уделяется повышенное внимание со стороны различных структур, организаций, разработчиков и исследователей этой предметной области. Продвижению и улучшению земельного администрирования и земельного менеджмента способствует деятельность Европейской экономической комиссии в Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН - United Nations Eco-nomic Commission for Europe, UNECE). Под эгидой UNECE действует «Рабочая группа по земельному администрированию» (Working Party on Land Administration - WPLA UNECE LADM) [6].

На основе рекомендаций WPLA UNECE LADM в Литве разработана эффективная система земельного администрирования, которую можно адаптировать под государственную систему Украины. Данная аналогия обосновывается сходными географическими, природными и историческими особенностями землеустройства [8].

На рис. 2 предложена обобщенная схема системы администрирования недвижимости в Украине, где ее элементом является земельное администрирование. Особенностью данной схемы является изменение связей в существующей административной системе управления между отдельными органами государственной структуры, например, между фискальной службой и Государственным реестром вещевых прав на недвижимое имущество. Предложенная схема может быть реализована на основе современных интеллектуальных информационных технологий, в основу которых можно положить математические модели, построенные на базе метаматематики, в частности методов теории категорий.

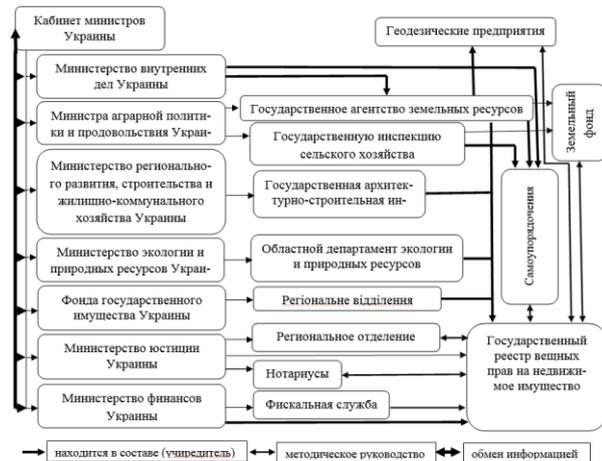


Рис. 2. Обобщенная схема системы администрирования недвижимости в Украине

Выводы

Таким образом, на основе сравнительного анализа и выявления недостатков и особенностей землеустройства Украины научно обоснована актуальность решения задачи совершенствования землеустройства в Украине на основе международного опыта. Кроме того, предложено использование в процессе земельного администрирования интеллектуальных информационных технологий.

Литература

1. Конституция Украины: [Текст]: офиц. текст: [принята на пятой сессии Верховной Рады Украины 28 июня 1996 с изменениями, внесенными Законом Украины от 15.03.2016: по состоянию на 01.03.2017]. - М.: Мин-во юстиции Украины, 2017 [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80>.
2. Земельный кодекс Украины: [Текст]: офиц. текст: от 06.12.2016: по состоянию на 01.03.2017 [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

3. О землеустройстве: [Текст]: офиц. текст: от 08.12.2015/ : по состоянию на 01.03.2017 [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
4. Третяк, А.М. Теоретичні основи землеустрою [Текст] / А.М. Третяк - К.: ІЗУ УААН, 2002. - 152с.
5. Волков, С.Н. Землеустройство. Том 7. Землеустройство за рубежом [Текст] / С.Н. Волков – М. КОЛОСС - 2005.
6. Шипулін, В.Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії [Текст] / В. Д. Шипулін – Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 220 с.
7. Использование земель за рубежом [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: http://studopedia.su/18_126837_ispolzovaniya-zemel-za-rubezhom.html
8. Земельное администрирование в Европе [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://land-reform.com/wp/2013/02/04/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C120/>
9. J. Barnet, J. Codifying New Urbanism: How to Reform Municipal Land Development Regulations [Текст] / J. Barnet – Chicago: IL, 2004.
10. Global Consequences of Land Use Foley [Текст] / DeFries R., Asner G., Barford C., Bonan G., Carpenter S., Chapin S., Coe M., Daily G., Gibbs H., Helkowski J., Holloway T., Howard E., Kucharik C., Monfreda C., Patz J., Prentice C.; Ramankutty N.; Snyder P. – 2005.

References

1. The Constitution of Ukraine: [Text]: officer text: [adopted at the fifth session of the Verkhovna Rada of Ukraine on June 28, 1996, as amended by the Law of Ukraine of March 15, 2016: as of 01.03.2017]. - M.: Ministry of Justice of Ukraine, 2017 [Electron. resource]. - Access mode: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80>.
2. Land Code of Ukraine: [Text]: officer.text: from 06.12.2016: as of 01/03/2017 [Electron. resource]. - Access mode: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. On land management: [Text]: officer.text: from 08.12.2015 /: as of 01/03/2017 [Electron. resource]. - Access mode: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
4. Tretyak, A.M. Theoretical basis of land management [Text] / A.M. Tretyak - K.: IZY VAAH, 2002. - 152s.
5. Volkov, S.N. Land management. Volume 7. Land management abroad [Text] / S.N. Volkov - M. COLOSS - 2005.
6. Shipulin, V.D. The system of land administration: establish the basis of the theory [Text] / VD Shipulin - Kharkiv. Nat. Un-t misky. Gosp-va im. O. M. Beketova. - Kharkiv: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. - 220 p.
7. The use of land abroad [Electronic. resource]. - Access mode: http://studopedia.su/18_126837_ispolzovaniya-zemel-za-rubezhom.html
8. Land administration in Europe [Electron. resource]. - Access mode: <http://land-reform.com/wp/2013/02/04/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C120/>

9. J. Barnet, J. Codifying New Urbanism: How to Reform Municipal Land Development Regulations [Text] / J. Barnet - Chicago: IL, 2004.

10. Global Consequences of Land Use Foley [Text] / DeFries R., Asner G., Barford C., Bonan G., Carpenter S., Chapin S., Coe M., Daily G., Gibbs H., Helkowski J., Holloway T., Howard E., Kucharik C., Monfreda C., Patz J., Prentice C., Ramankutty N., Snyder P. - 2005.

Автор: МЕТЕШКИН Константин Александрович доктор технических наук, профессор, профессор кафедры «Геоинформационных систем, оценки земли и недвижимого имущества» Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова
E-mail – kometeshkin@yandex.ru

Автор: КУХАР Максим Анатольевич Аспирант кафедры «Геоинформационных систем, оценки земли и недвижимого имущества» Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова
E-mail – maksimposhta@gmail.com

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ЄВРОПЕЙСЬКОМУ СОЮЗІ

К.А. Метешкін, М.А. Кухар

Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, Харків

Проведено порівняльний аналіз земельного адміністрування в Україні і за кордоном. Виявлено недоліки земельного адміністрування в Україні. Запропоновано узагальнену схему системи адміністрування нерухомості в Україні, необхідно реалізувати на основі інтелектуальних інформаційних технологій.

Ключові слова: земельне адміністрування, землевпорядкування, кадастр, Інтелектуальні інформаційні технології, земельні відносини, математичні моделі.

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE LAND ADMINISTRATION IN UKRAINE AND THE EUROPEAN UNION

K.A. Meteshkin, M.A. Kukhar

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

The origins of regulation of land relations go back centuries. All this time they evolve with the development of modern civilization. Unfortunately, Ukraine is a young state and has made its experience with obsolete systems and technologies of the USSR. As a result, there is a difference in terminology in the field of land management. For example, the absence of the word «land management» from other European states. Our understanding and definition of «land management», as a system of measures to organize the rational use and protection of land, is different to most foreign countries, despite the fact that all land management activities take place. Therefore, the application in Ukraine of the experience of other countries more developed in this matter is a necessary step for the development of Ukrainian land management.

Keywords: land administration, land management, inventory, intellectual information technologies, land relations, mathematical models.